

**Factores que influyen en el proceso de decisión de compra de
vivienda de Interés Social**

Presentado por

Camilo Andrés Londoño León

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

**Programa de Ingeniería de Mercados
Bogotá, Junio 2017**

**Factores que influyen en el proceso de decisión de compra de
vivienda de Interés Social**

**TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR AL TITULO DE ESPECIALISTA
EN GERENCIA DE MERCADEO ESTRATÉGICO**

Presentado por

Camilo Andrés Londoño León

Asesor

Hernando Abdu

UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

Programa de Ingeniería de Mercados

Bogotá, junio 2017

Contenido

Resumen.....	6
Introducción	8
1. Planteamiento del Problema	11
1.1 Descripción del problema	11
1.2 Delimitación del problema.....	14
1.3 Formulación del problema	15
1.4 Objetivos	15
1.4.1 Objetivo General	15
1.4.2 Objetivos Específicos.....	15
2. Marco Contextual.....	16
3. Marco Teórico	22
3.1 Antecedentes	22
3.2 Bases Teóricas	25
3.2.1 Las viviendas de interés social en Colombia versus fuerzas sociales y grupales	26
3.2.2 Factores psicológicos en la decisión de compra de vivienda de interés social.....	28
3.2.3 Información sobre la vivienda de interés social.....	30
3.2.4 Proceso de decisión de compra: reconocimiento de necesidades de los potenciales compradores de vivienda nueva de interés social.....	32
3.2.5 Proceso decisorio de la compra de vivienda de interés social.....	34
3.2.6 Relevancia del costo de la vivienda VIS vs los demás factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social.....	35
4. Metodología	38
4.1 Enfoque de investigación	38
4.2 Diseño metodológico	38
Fases de la investigación	39
4.3 Muestra de estudio	39
4.4 Instrumento.....	40
5. Análisis de los resultados	43

5.1	Interpretación y análisis de los resultados.....	43
	Factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social	66
5.2	Conclusiones.....	68
5.3	Proyección	72
5.4	Recomendaciones	72
	Referencias Bibliográficas	74
	Anexo 1 Tabulación de la encuesta.....	77

Índice de tablas

Tabla 1.	Estimado de demanda de vivienda por año 2016-2020.....	24
Tabla 2.	Instrumento 1.....	41

Índice de Gráficos

Gráfico 1.	Localidad donde vive.....	43
Gráfico 2.	Participación por Género en la encuesta	44
Gráfico 3.	Edad	44
Gráfico 4.	Número de personas de su composición familiar	45
Gráfico 5.	Grupo familiar	46
Gráfico 6.	Ha realizado solicitud para la adquisición de vivienda de interés social.....	46
Gráfico 7.	Está en curso su solicitud para la adquisición de vivienda de interés social.....	47
Gráfico 8.	Tipo de vivienda de interés social prefiere.....	47
Gráfico 9.	¿Por qué (prefiere casa o apartamento)?	48
Gráfico 10.	Cercanía a vías de transporte público.....	49
Gráfico 11.	Cercanía a jardín infantil.....	49
Gráfico 12.	Cercanía a colegio.....	50
Gráfico 13.	Cercanía a lugar de trabajo.....	51
Gráfico 14.	Cercanía a parque recreativo y deportivo	51
Gráfico 15.	Cercanía a comercio	52
Gráfico 16.	Cercanía a Centro de Salud	53
Gráfico 17.	Cercanía a Supermercado	54

Gráfico 18. Cercanía a Biblioteca	54
Gráfico 19. Cercanía a Casa de cultura	55
Gráfico 20. Importancia de la funcionalidad de las habitaciones funcionales	56
Gráfico 21. Funcionalidad de la cocina	57
Gráfico 22. Funcionalidad del baño	57
Gráfico 23. Funcionalidad de pasillos	58
Gráfico 24. Funcionalidad Sala comedor	59
Gráfico 25. Funcionalidad Patio o zona de lavado y secado de ropa	59
Gráfico 26. Funcionalidad Estacionamiento	60
Gráfico 27. Considera importante más de un baño	61
Gráfico 28. ¿Por qué?	62
Gráfico 29. Preferencia número de habitaciones	62
Gráfico 30. Está interesado en un subsidio del Gobierno para acceder a vivienda de interés social	63
Gráfico 31. Conoce los requisitos para acceder al subsidio	64
Gráfico 32. Reúne los requisitos para acceder al subsidio	64
Gráfico 33. Tipo de construcción que prefiere	65
Gráfico 34. ¿Por qué prefiere ese tipo de vivienda?	65

Resumen

El presente estudio de enfoque cuantitativo y diseño metodológico transversal descriptivo sobre los “Factores que influyen en el proceso de decisión de compra de vivienda de Interés Social” cuyo objetivo es determinar los factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social en hombres y mujeres de 25 a 45 años en la localidad de Engativá, de esta forma se conoce las necesidades de este tipo de vivienda para poblaciones de estratos sociales 1, 2 y 3. Se utilizó una encuesta cuyos ítems permiten conocer las generalidades de la composición familiares, ubicación de la vivienda, funcionalidad de la vivienda, conocimiento de los requisitos para acceder al subsidio de Gobierno, aspectos que deben tenerse en cuenta para la construcción y buena inversión de los subsidios otorgados por el gobierno. La participación en las encuestas fue 72 mujeres y 48 hombres en edades entre 26 a 51 años y más así: La mayor edad personas interesadas en adquisición fue de 41 y 45 años, seguido de 36 a 40 años y 31 a 35 años. El mayor número de integrantes familiares está entre 4 y 5 personas seguido de 3 y 6, lo que indica que requieren viviendas entre 3 y 4 habitaciones. La mayoría de los hogares están integrados por padre madre e hijos (64) y algunos de ellos (22) con otros familiares, 42 familias la jefe de familia es la mamá. Un poco más de la mitad de las personas que participan de este estudio (63) han solicitado vivienda de interés social pero aún no la han adquirido, la mitad de ellos (59) tienen en curso solicitud para adquirir vivienda de interés social. La mayoría de las personas interesadas (87) en estas viviendas prefieren casa pueden realizar ampliación (57) porque se tiene menos problemas con los vecinos (10) y que además incluyen el terreno donde se construye (20), los que prefieren apartamentos consideran que son más económicos (25) y que son más seguros (8).

En cuanto a la ubicación de las viviendas prefieren la mayoría que queden cerca a vías de transporte público, seguido de centros de salud, instituciones educativas, supermercado; menos importancia le dan a la cercanía del lugar de trabajo, comercio, centros deportivos, los más lejanos intereses son la cercanía a la biblioteca y casa de la cultura.

La importancia de la funcionalidad de las habitaciones en la vivienda es el principal interés de las personas que aspiran a vivienda de interés social, toda vez que la mayoría de la composición familiar es de 4 a 6 personas. En importancia de funcionalidad sigue en su orden la cocina, puesto que requieren de un lugar adecuado para realizar sus alimentos y además requieren de espacios para de los electrodomésticos mínimos para la estufa y el lavaplatos. También requieren de espacio para ubicar la nevera que es un electrodoméstico de primera necesidad en el mundo moderno. La funcionalidad del baño es importante porque se requiere del

los elementos mínimos como el inodoro, lavamanos y ducha, ocupa el tercer puesto es importancia de funcionalidad y prefieren un baño más, dada la composición de las familias. Sigue en su orden la funcionalidad de la sala comedor, zona de lavado y secado de ropa; de menos importancia está el estacionamiento, los pasillos ocupa el último nivel de interés.

Aunque la preferencia del número de habitaciones de los encuestados es de tres las viviendas de interés social son entregadas con dos, de ahí la importancia de patio que se pueda construir otra, toda vez que las familias, en su mayoría, tienen cuatro y más integrantes.

Todas las personas que contestaron la encuesta están interesadas en adquirir vivienda de interés social. Las personas encuestadas en la Secretaría del hábitat conocen los requisitos para acceder al subsidio del gobierno para la vivienda de interés social (63) y dicen que reúnen los requisitos, pero las otras personas que quisieran acceder a este tipo de vivienda (57) no tienen claro esos requisitos por lo tanto no saben si los reúnen. Todos los encuestados prefieren viviendas construidas con material de ladrillo. Las explicaciones que dan sobre el tipo de construcción de vivienda en ladrillo son: porque es una construcción segura (75), porque son construcciones duraderas (29), los demás porque protegen de la humedad (11) y porque no tienen confianza en la construcción prefabricada (5).

Se concluye que los factores que más influyen en la compra de vivienda de interés social es la cercanía a las vías de transporte es un requisito indispensable para la movilidad a los lugares de trabajo, además que se debe proyectar en las cercanías de esas viviendas la posibilidad de educación, salud y adquisición de alimentos. Las familias prefieren casas construidas en ladrillos, con patio para poder proyectarse hacia el futuro con la construcción de una habitación y un baño más que les permita mejorar su calidad de vida.

Palabras clave: compra, interés, social, vivienda.

Introducción

El presente proyecto, surge de la necesidad de obtener información, directamente de los potenciales compradores, de gran utilidad para ubicar estratégicamente proyectos de vivienda de interés social, teniendo en cuenta las necesidades e intereses que presentan. Dicha Información orienta como insumo en la toma de decisiones al interior de las constructoras en una industria que en los últimos años ha presentado se ha implementado para la atención de familias que carecen de vivienda y que proyectan la disminución de la pobreza.

Se decidió aprovechar esta oportunidad para conocer la viabilidad de conocer las necesidades e intereses de los clientes potenciales de manera más eficaz para dar solución en la medida de lo posible de una manera más efectiva. Con la elaboración de este estudio, se aplican los conocimientos aprendidos durante el programa de Especialización en Gerencia de Mercadeo Estratégico, en el proceso laboral que se está llevando en la entidad de la Secretaría del Habitat, aportando a los temas que corresponden a la dirección comercial en los factores que influyen en la toma de decisión de los consumidores en la localidad de Engativá en la compra de vivienda VIS. En este caso específico, está dirigido el estudio a conocer los factores que influyen en el proceso de decisión de compra de vivienda de interés social en Bogotá, teniendo muy en cuenta que *“Los potenciales compradores de vivienda nueva en estrato 2 y 3 en Bogotá quieren pretenden vivir con las comodidades, espacios y ubicación del estrato mejor en que viven en Bogotá pero a un nivel de*

precios de fácil adquisición". Es así como se toma como población el margen de edad entre 25 a 45 años de que habitan en la localidad de Engativá.

El capítulo 1 presenta el planteamiento del problema donde se hace la descripción del mismo, donde se plantea la incomodidad en que mucha familiar tienen con respecto a lejanía o ausencia de transporte público para desplazamiento para el trabajo, lejanía o ausencia de colegios, centros de salud y lugares donde puedan realizar la compra de alimentos. Además la poca funcionabilidad de las viviendas que no suplen las necesidades básicas de ellos. Además, se delimita el problema que pretende responder a la pregunta de ¿Cuáles son los factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social en hombres y mujeres de 25 a 45 años en la localidad de en Engativá?, trazando el objetivo que pretende determinar los factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social en hombres y mujeres de 25 a 45 años en la localidad de en Engativá y los objetivos general y específicos que están direccionados a identificar las necesidades de los potenciales compradores de vivienda nueva de interés social, conocer el proceso decisorio de compra de vivienda de interés social y quienes hace parte de él, jerarquizar los factores de factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social y establecer que tan relevante es el costo de la vivienda VIS vs los demás factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social.

En el capítulo 2 se presenta el marco contextual que describe las características de la localidad de Engativá y el micro contexto de las viviendas de interés social. En el capítulo 3 se presenta las bases teóricas del presente estudio

que construye con base en los objetivos formulados en los aspectos de las viviendas de interés social, necesidades de los potenciales compradores de vivienda nueva de interés social y proceso decisorio de la compra de vivienda de interés social.

El capítulo 4 presenta la metodología a través del enfoque de investigación que es cuantitativo, el diseño metodológico es transversal descriptivo y la fases del estudio están dirigidas a la ubicación de la muestra de estudio, que correspondió al azar 120 de personas que no tienen vivienda propia que se encuentren interesadas en la adquisición de vivienda de interés social, se presenta y describe el instrumento de recolección de información.

El capítulo 5 está direccionado a la obtención de la información directamente con encuesta, el levantamiento de la base de datos, la interpretación y análisis de los resultados. También se presenta las conclusiones y la proyección. Finalmente se presenta la bibliografía citada y el anexo.

1. Planteamiento del Problema

1.1 Descripción del problema

Pareciera que la compra de vivienda de interés social fuera un aspecto sencillo, pero no es lo mismo que comprar un electrodoméstico u objetos personales. Algunas construcciones se han desarrollado en zonas lejanas a vías principales, carentes de servicios de movilidad, sin colegios cercanos e incluso las construcciones no tienen las normas mínimas de construcción.

A nivel internacional se tiene información que en México el 2015 cinco millones de viviendas construidas de interés social están abandonadas, porque no cumplen con las condiciones básicas habitables. Este es solo un ejemplo de la situación en América Latina, como consecuencia del mercantilismo y que ha obligado a los Estados a ofrecer subsidios para solucionar el déficit de viviendas para las familias de bajos ingresos económicos. (Pírez, 2015).

Colombia no es ajena a esta situación, en el diario El País (2013), publicó un artículo sobre urbanizaciones abandonadas en el Valle del Cauca, altamente deterioradas e inhabitables en cuya construcción se destinaron millonarios recursos nacionales, departamentales y municipales, directos o por subsidios. Es así como la Urbanización El Conchal I y II, municipio La Victoria 100 viviendas fueron edificadas sin normas técnicas, licencias falsas y fractura de las estructuras de 44 casas, en

Villa del Norte y Guadualito, municipio de Zarzal se edificaron 162 viviendas en suelos no idóneos con hundimientos, en Candelaria los lotes no eran aptos y sin estudios de sismorresistencia. En los barrios San José Obrero y Santa Rita en Buga las viviendas fueron construidas en suelos sin compactar. En la Urbanización Brisas de La Merced en el municipio de El Cerrito el proyecto de construcción que se inició en 2007 y en 2013 no había sido entregado porque carecía de servicios públicos domiciliarios y las viviendas estaban deterioradas. La Urbanización Carlos Pizarro León-Gómez, de Yumbo las viviendas fueron abandonadas por deterioros, fisuras a punto de caerse, mientras en Calima-El Darién quedaron casas inconclusas y abandonadas al igual que en la Urbanización Serrezuela en Pradera, en la Urbanización El Sembrador, en Palmira, las viviendas están en ruinas. Así a lo largo del país son muchas las viviendas de interés social que han sido abandonadas porque las condiciones mínimas de construcción no tenidas en cuenta.

Otro aspecto es el incumplimiento por parte de las constructoras a la hora de la entrega de las viviendas como denunció El Tiempo en octubre de 2016 porque desde hace tres años no han sido entregados los apartamentos San Miguel Arcángel en Sogamoso, y las personas que salieron favorecidas dieron la cuota inicial y solicitaron prestamos para pagar el valor restante de sus vivienda, siguen pagando arriendo y cancelando mensualidades de cuotas al banco.

A esto se le suma los lugares donde son edificadas las viviendas, porque muchas veces las construcciones de interés social se realizan en zonas lejanas de la ciudad, de los colegios, del comercio, de la salud (Pírez, 2015) y carecen de servicios básicos de transporte. Estos aspectos han afectado a las personas

necesitas de una vivienda propia que acudieron a adquirirlas pero se han encontrado con una serie de inconvenientes que se ha convertido en una alteración en la forma de vida.

La escasa vivienda para los colombianos es un problema más de los sucesos sociales y económicos del país, sin embargo el gobierno nacional ha generado proyectos de vivienda prioritaria y de interés social con subsidios que ayuden a las familias a adquirir su vivienda, aunque no todos puedan acceder a ellas. Esto se ve reflejado en el aumento de oferta de vivienda en estas modalidades, pero no se conoce cuáles son las necesidades e intereses de los compradores a la hora de decidirse por la adquisición de ellas.

El estimado de suelo disponible para construcción de vivienda de interés social en Engativá, según el plan parcial de la declaratoria de desarrollo prioritario (Ley 388 de 1997¹), es de 209 Hectáreas (Congreso de Colombia, 1997) dichas construcciones deben cumplir con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial, para que estas zonas se construyan en forma planificada y además los costos y los beneficios sean distribuidos equitativamente entre todos los involucrados.

En la localidad de Engativa (localidad 10 del Distrito Capital) con respecto al déficit de vivienda aún existe problemas de hacinamiento por lo que se requieren acciones dirigidas a la mejora de las viviendas, especialmente en los temas de espacio. Así mismo, existe déficit de vivienda según las condiciones de pobreza de los habitantes de la localidad. En Engativá la proporción de hogares que se

¹ Esta Ley busca asegurar que en los procesos de incorporación de suelo para usos urbanos o en los procesos al interior de la ciudad que impliquen transformaciones importantes que generen las infraestructuras, equipamientos sean espacios libres de soporte de las actividades y usos urbanos correspondientes, así como la protección de la estructura ecológica principal.

encuentran sin vivienda propia (45,97%) y los que tiene (54,03%) es casi igual; para atender el déficit de vivienda es necesario tomar medidas de construcción orientadas “las acciones hacia del hacinamiento no mitigable, que es el principal factor de este tipo de déficit en la localidad”. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2011, s. p.).

Si este problema continúa algunas soluciones de vivienda de interés social seguirán convirtiéndose en una problemática para las personas que las adquieren y para el gobierno que dirige grandes sumas de dinero para sus construcciones que algunas veces se pierden.

Por lo tanto, es necesario realizar un estudio para conocer cuáles son los factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social en Bogotá, para darla a conocer tanto al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y las Secretarías de Vivienda tanto de Bogotá como las grandes ciudades del país.

1.2 Delimitación del problema

A la hora de decidir la compra de vivienda de interés social son varios los factores que pueden influir de acuerdo a los gustos, preferencias, tipo de vivienda, tipo de construcción, equipamiento urbano, seguridad, zonas de parqueo, lugar donde sale el sol; Ubicación (transporte, comercio, instituciones educativa, zonas recreativas, zonas verdes), contaminación acústica, contaminación ambiental y otros factores. Los cuales se deben tenerse en cuenta a la hora de construir vivienda de interés social para ofrecer diseños urbanos que satisfagan las necesidades y gustos de los posibles compradores, cumpliendo con los parámetros

de calidad de una vivienda adecuada, de acuerdo a los reglamentos nacionales de construcción.

1.3 Formulación del problema

¿Cuáles son los factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social en hombres y mujeres de 25 a 45 años en la localidad de en Engativá?

1.4 Objetivos

1.4.1 Objetivo General

Determinar los factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social en hombres y mujeres de 25 a 45 años en la localidad de en Engativá.

1.4.2 Objetivos Específicos

- Identificar las necesidades de los potenciales compradores de vivienda nueva de interés social.
- Jerarquizar los factores de factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social.

2. Marco Contextual

Macro Contexto

Engativá, localidad número 10 del Distrito Capital de Bogotá, está ubicada al noroccidente de la ciudad, fue municipio del departamento de Cundinamarca, su origen se remontan a la época precolombina. Su nombre es en idioma muisca que significa *cacique de Inga*, se conoce también con el nombre de ciudad azul por sus características físicas. Limita por el norte con el Humedal Juan Amarillo, con la localidad de Suba; por el sur con la Avenida El Dorado, con la localidad de Fontibón; por el oriente con la Avenida Carrera 68, con las localidades de Barrios Unidos y Teusaquillo; y por occidente con Río Bogotá, con los municipios de Funza y Cota (Cundinamarca). (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016).

En cuanto a la economía Las Ferias es el principal eje económico de la localidad, ya que se encuentra toda clase de textiles y varias microempresas manufactureras. También cuenta con cuatro centros comerciales se ubican en la localidad: Diverplaza Álamos, Unicentro de Occidente, Centro Comercial Portal de la 80 y Centro Comercial Titán Plaza. Sobre el eje vehicular de la Avenida El Dorado se encuentran las sedes de los periódicos *El Tiempo* y *El Espectador* e industrias cercanas al Terminal Puente Aéreo. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016).

El Transporte de Engativá circula por la Calle 68, y la Avenida El Dorado (donde se realizó la construcción de la fase 3 de TransMilenio).² De igual manera, los buses urbanos por las avenidas Boyacá y Ciudad de Cali. La autopista Medellín o Calle 80 atraviesa la localidad en sentido noroccidente-suroriente y forma parte del sistema TransMilenio. El Portal de la 80 es la estación principal de la zona, y con

la estación intermedia Granja – Carrera 77 y Avenida Ciudad de Cali en las cuales se prestan el servicio de alimentadores. La Avenida El Dorado también cuenta con servicio del sistema Transmilenio para la localidad de Engativá. El Portal Eldorado es la estación cabecera con 6 rutas alimentadoras, la estación Avenida Rojas cuenta con 2 servicios complementarios para la localidad de Engativá. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016).

Con el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá SITP, la ciudad se dividió en 14 zonas, la localidad de Engativá se dividió en dos zonas, la zona 4 Calle 80 en Engativá comprende entre el Humedal Juan Amarillo y la Avenida Chile y la zona 5 Engativá en la localidad comprende entre la Avenida Chile y la Avenida El Dorado. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016).

Entre los sitios de interés está: Coliseo El Salitre, Jardín Botánico José Celestino Mútis, Humedal Juan Amarillo, Humedal Santa María del Lago, Humedal Jaboque. Los Barrios y veredas de la a localidad de Engativá está dividida en 9 UPZ (Unidades de Planeamiento Zonal). A su vez, estas unidades están divididas en barrios (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016):

- Las Ferias: Acapulco, Bellavista Occidental, La Bonanza (Barrio de Bogotá) , Bosque Popular, Cataluña, Ciudad de Honda, El Dorado-San Joaquín, El Guali, El Laurel, El Paseo, Estrada, La Cabaña, La Estradita, La Europa, La Marcela, La Reliquia, Las Ferias, Metrópolis, Palo Blanco, Santo Domingo.
- Minuto de Dios: Andalucía, Ciudad Bachué, Copetroco La Tropical, El Portal del Río, La Española, La Palestina, La Serena, Los Cerecitos, Los Cerezos, Luis Carlos Galán, Meissen-Sidauto, Minuto de Dios, Morisco, París-Gaitán, Primavera Norte, Quirigua.
- Boyacá Real: Boyacá, El Carmelo, El Refugio, Florencia, Florida Blanca, La Almería, La Granja, La Soledad Norte, La Salina, Los Pinos

Florencia, Maratu, París, Santa Helenita, Santa María del Lago, Santa Rosita, Tabora, Veracruz, zarzamora.

- Santa Cecilia: El Encanto, El Lujan, El Real, Los Monjes, Normandía, Normandía Occidental, San Ignacio, San Marcos, Santa Cecilia, Villa Luz.
- Bolivia: Bochica, Bochica compartir, Bolivia, Ciudadela Colsubsidio, Cortijo.
- Barrio Garcés Navas (Bogotá) Álamos, Álamos Norte, Bosques de Mariana, El Cedro, Garcés Navas, Los Ángeles, Molinos de Viento, Plazuelas del Virrey, San Basilio, Santa Mónica, Villa Amalia, Villa Sagrario, Villas de Granada, Villas del Madrigal, Villas del Dorado-San Antonio, Bosques de Granada, Parques de Granada, Andalucía Parques de Granada, Portal de Granada, Rincón de Granada, Granada Club Residencial, La Rotana, Mirador de los Cerezos.
- Engativá: Alameda, Centauros del Danubio, El Cedro, El Mirador, El Muelle, El Palmar, El Triángulo, El Verdún, Engativá-Centro, Granjas El Dorado, La Cabaña, La Esperanza, La Faena, La Riviera, La Torquigua, Santa Lucía Norte, Las Mercedes, Las Palmas, Linterama, Los Laureles, Los Laureles-Sabanas El Dorado, Marandú, Porvenir, Puerto Amor-Playas del Jaboque, San Antonio Norte, San Basilio, San José Obrero, Santa Librada, Villa Claver I y II, Villa Constanza, Villas del Dorado Norte, Villa Gladys, Villa Mary, Villa Sandra, Villa Teresita, Viña del Mar.
- Jardín Botánico: El Salitre-Luis María Fernández.
- Álamos: San Ignacio-Los Álamos.

La localidad de Engativá cuenta con cubrimiento casi total de todos los servicios públicos domiciliarios, la cobertura de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado sanitario y aseo. Por su parte, la de alcantarillado pluvial y gas natural es del 99 y 90% respectivamente, y finalmente la de telefonía fija llega al 92%. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2016).

Micro contexto: vivienda de interés social

Las viviendas de interés social, casa o apartamento, se están construyendo en serie, algunos de ellos en conjuntos cerrados para mayor protección y requiere de acuerdos para vivir en comunidad. Este tipo de vivienda que necesitan los

compradores debe definirse si es casa o apartamento, de acuerdo a las necesidades, eso depende de condiciones específicas personales de estado civil (soltero(a), casado(a), con quiénes va a vivir en la nueva vivienda, la ubicación y el estilo de vida que llevan antes de adquirirla.

Después de considerar esos factores, de vivienda que se necesita se pasa a contemplar el valor que puede pagar de acuerdo a las posibilidades económicas y los servicios que se requiere: comercio, colegios, campus universitarios, zonas y lugares recreativos, bares, restaurantes, oficinas, rutas de desplazamiento y otros.

Los servicios básicos como el gas, agua y la energía eléctrica de acuerdo al estrato no representan un pago mayor por ser vivienda de interés social. Los costos de servicio de mantenimiento es un aspecto a contemplar, si es apartamento serán menores que de casas, sin embargo, se requiere gastos del inmueble de pago del condominio si es en conjunto cerrado, el valor incluye arreglos de la fachada y daños si es edificio, servicios de limpieza, vigilancia, administración, además de arreglos en el portón y áreas de acceso (ascensor, luces, puertas eléctricas, etc.). Tanto los apartamentos como las casas pueden tener dos habitaciones o más, pero las casas tienen por lo general patio.

Para la adquisición de la vivienda de interés social la fecha de ocupación de vivienda es necesaria contemplarla puesto que depende de la prioridad inmediata, a mediano plazo (6 meses) a mediano plazo (un año) o a largo plazo (más de un año) este factor es importante porque es tomado como base a la hora de otorgar el crédito hipotecario por parte de la institución financiera para saber la cuantía a

prestar, eso depende de la capacidad de endeudamiento, las cuotas a cancelar. Teniendo en cuenta estos factores, se puede escoger la mejor fecha para ocupar la nueva vivienda.

De acuerdo a los ingresos familiares se puede priorizar las características de la vivienda de interés social: terminados y acabados posteriores una vez recibida. Cuando se adquiere la vivienda bien en obra blanca son pocos o ninguno los acabados que hay que realizar, pero cuando se adquiere en obra gris se debe contar con los costos de los terminados del interior de la vivienda: pisos, muebles de cocina, armarios, sanitarios, techos, las estructuras externas forman parte de los acabados posteriores adicionales, no son prioridad y pueden dar una espera. Esto requiere de hacer la lista de los terminados y de los acabados posteriores convenientes y que forman parte de la necesidad para vivir la familia. Además, es importante considerar los bienes muebles que se poseen para este autoanálisis. Se debe presupuestar los terminados y acabados para conocer los costos y las posibilidades de hacerlos.

Para la resolución del problema planteado aparecen dos aspectos a tener en cuenta, uno la microeconomía y otro el mercado y/o comportamiento del consumidor.

La microeconomía, rama de la economía, estudia el comportamiento de unidades económicas individuales, de: personas, familias y empresas y el funcionamiento de los mercados en los cuales ellos operan, explica cómo y por qué toman decisiones económicas; estudia la demanda de los consumidores. Es decir, explica cómo ellos deciden qué cosas quieren comprar, por qué y en qué cantidad;

así mismo, trata de explicar cómo cambian los precios de las cosas, como también los beneficios que obtienen las unidades económicas al haber tomado esa decisión de comprar. (Banco de la República, 2015). Es así como es necesario conocer los intereses y necesidades de los compradores de vivienda de interés para presentarles ofertas que se acomoden a sus necesidades.

3. Marco Teórico

3.1 Antecedentes

La vivienda y el mercado hipotecario internacional tuvo su auge hasta el primer trimestre 2006 en países como Estados Unidos (Nueva York, San Francisco, Seattle), Australia (Sydney), Gran Bretaña (Londres) y España (Madrid y Barcelona), ese auge invitó a repensar los temas relativos a: la función de comportamiento del consumo, el ahorro de los hogares; la preferencia por atesorar riqueza bajo la forma hipotecaria como alternativa de ahorro financiero y el papel que deberían jugar las autoridades monetarias en la moderación de esta “inflación de activos hipotecarios”, tanto por su impacto sobre el ciclo económico como por su incidencia sobre “la inflación básica”. La tendencia mencionada tuvo un final fatídico en el segundo trimestre de 2006, los precios de las viviendas dejaron de subir para disminuir; dicho auge tuvo su declive con el fenómeno denominado la burbuja inmobiliaria, que quebró a compradores que debían hipotecas por encima del valor real de las viviendas, las empresas constructoras quedaron con viviendas sin finalizar e incluso no construyeron algunas que ya habían sido pagas en parte o totalidad por los compradores. Los incumplimientos de pagos y los embargos aumentaron a niveles no registrados en los últimos 70 años, en particular en el segmento de hipotecas de alto riesgo, fue un desastre económico que llevó a la quiebra a familias, constructores abriendo hueco en las economías.

Colombia atravesó por una favorable coyuntura en materia de construcción (2003-2004), después del gran colapso hipotecario del periodo 1998-2001. Fue una recuperación frágil, en tanto ella no se basaba en mayor crédito hipotecario, ni los volúmenes construidos reflejaban puntos de saturación de la demanda por factores demográficos. A pesar de esto, se fue presentado un rápido incremento en los precios de venta final, especialmente durante 2004, lo cual habría empezado a desacelerar la demanda efectiva por vivienda, sobre todo en los estratos económicos altos. (Clavijo, Janna y Muñoz, 2004). Sin embargo el ingresos de dineros de los familiares en el exterior lo que permitió el aumento de la demanda de vivienda de todo tipo en el país. Hasta nuestro día no se ha presentado la burbuja inmobiliaria en Colombia, porque aún son muchos los colombianos de estratos sociales 1, 2 y 3 que no poseen vivienda lo que implica la oferta del gobierno de adjudicación de vivienda de interés social está ayudando a suplir esta necesidad básica y tanto los constructores como la banca facilitan ese propósito.

Se estima, para 2017 y los años venideros, que la oferta de vivienda de interés social para Bogotá, que tienen subsidio del gobierno como cuota inicial, tasas de interés bancaria moderadas, son factores que ayudarán a que los precios de estas viviendas disminuyan, esto se observará en la clase media, porque acceden a iniciativas como Mi Casa Ya (subsidio de la cuota inicial) y el subsidio de la tasa de interés, que aplica para quienes quieren por primera vez un inmueble entre los 93 millones y los 200 millones de pesos. En Bogotá se han asignados 80.000 cupos de subsidios y para los municipios aledaños a la capital hay otros 76.000. (Ahumada, 2016). Este estímulo a la compra de la vivienda de interés social

y la oferta por parte de las constructoras hace que las personas interesadas tengan unos intereses específicos a la hora de la adquisición de las mismas.

En el tercer trimestre de 2016 el área en proceso registró el nivel más alto en metros cuadrados desde 2012. En este trimestre presentó una variación de 5,8 % frente al mismo periodo de 2015 cuando la variación había sido 9,3 %. Durante lo corrido del año 2016, el área culminada registró 13.328.786 m², lo que representó un crecimiento de 7,0 % con relación al mismo periodo del 2015 cuando fueron 12.454.810 m². En los últimos doce meses a septiembre de 2015 el área iniciada presentó una variación de 2,7 % al pasar de 19.379.791 m² a 19.902.811 m² en el mismo período de 2016. (DANE, 2016).

Según las estimaciones de la demanda potencial de vivienda para 2016 - 2020 (gráfico 1) en hogares se estima un aumento potencial para los estratos sociales dos y tres quienes adquieren vivienda de interés social. (DANE, 2016).

Tabla 1. Estimado de demanda de vivienda por año 2016-2020

Estrato	Hogares									
	2016		2017		2018		2019		2020	
Uno										
Dos	950.339	2.243.715	971.935	2.294.705	993.627	2.345.917	1.015.391	2.397.303	1.037.216	2.448.830
Tres	938.366		959.691		981.109		1.002.600		1.024.149	
Cuatro	274.246		280.479		286.738		293.019		299.317	
Cinco	80.764		82.600		84.443		86.293		88.148	
Seis	58.416		59.743		61.077		62.414		63.756	
Sin Estrato	30.934		31.637		32.343		33.051		33.762	
TOTAL	2.561.685		2.619.900		2.678.371		2.737.038		2.795.868	

Tomado de DANE, 2016

De acuerdo a estas proyecciones, la demanda potencial de oferta de vivienda de los proyectos ubicados en el centro de Bogotá en 2020 será de 2.448.830 hogares, de estos más de dos millones, será para estratos socioeconómicos 2 y 3.

Con respecto a la Oferta de vivienda en Bogotá las cifras reportadas por Camacol, del desempeño de los diferentes momentos de la construcción (Lanzamiento, iniciación y ventas) exponen que la vivienda de interés social (incluyendo vivienda de interés prioritario) tiene desempeño superior a otras, a partir de febrero de 2015 a Junio de 2016 el aumento comparado con los 12 meses anteriores fue 60% en lanzamientos, 40% en ventas y 106% en inicio de construcción. El desempeño de la vivienda en otros rangos de precio fue en la mayoría negativos, comparando los mismos periodos de tiempo. La vivienda de interés social (VIS + VIP) representa el 32% de las 28.912 unidades de los proyectos que se lanzaron al mercado durante el periodo comprendido entre febrero de 2015 y enero de 2016, a su vez fueron el 26% de las unidades vendidas (33.483 unidades) y el 31% de los proyectos iniciados (31.820 unidades). (Ahumada, 2016). Esta información favorece al comprador de vivienda de interés social en la elección, puesto que la oferta no ha sido agotada.

3.2 Bases Teóricas

Las bases teóricas se contextualizan de tal forma que responda a los objetivos del estudio: en primer lugar se presenta el origen y significancia de las viviendas de interés social versus las fuerzas sociales y grupales; factores psicológicos en la decisión de compra de vivienda de interés social; información sobre la vivienda de

interés social; proceso de decisión de compra: reconocimiento de necesidades de los potenciales compradores de vivienda nueva de interés social; proceso decisorio de la compra de vivienda de interés social; relevancia del costo de la vivienda vis vs los demás factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social; a continuación se fundamenta cada uno de ellos.

3.2.1 Las viviendas de interés social en Colombia versus fuerzas sociales y grupales

Según el Plan de Ordenamiento Territorial POT existen dos tipos de planes parciales de desarrollo de vivienda en Colombia, cuando se trata de zonas urbanas que no han sido urbanizadas o zonas de expansión urbana, y de renovación cuando se trata de zonas deterioradas de la ciudad. Estos planes parciales de desarrollo buscan definir las condiciones adecuadas para el desarrollo de una zona de la ciudad incluyendo los elementos de espacio público, vías y redes de servicios necesarias, normas para la construcción de edificios, entre otros. Las zonas que se deben desarrollar a través de un plan parcial de este tipo son aquellas localizadas dentro del perímetro urbano que conformen ámbitos de más de 10 hectáreas urbanizables que no han sido desarrolladas y en todas las zonas de expansión urbana. (Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio, 2013).

Las viviendas de interés social son aquellas que se construyen para dar garantía el derecho de vivienda digna a hogares de menores ingresos económicos. En los planes nacional de desarrollo el Gobierno Nacional establece el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta las

características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso a crédito de los hogares, la oferta, el monto disponible de recursos de crédito que oferta el sector financiero y los fondos del Estado destinados a los programas de vivienda. (Sánchez, 2013).

El Estado colombiano para dar solución al problema de falta de vivienda digna a los hogares con menos ingresos económicos proporciona subsidios de vivienda de interés social, protegiendo de esta forma este derecho a las familias que son la base de la sociedad. Esas viviendas se deben enmarcar los siguientes principios generales: vivienda diversa y flexible, vivienda suficiente y con calidad, vivienda que construye ciudad, vivienda sostenible y sustentable y gestión integral, articulada y diversa. (Sánchez, 2013).

La Ley 1537 de 2012 del Congreso de Colombia Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 2088 de 2012, “Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones” en el Capítulo I, Artículo 1°, presenta el objeto de la Ley que es “señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos” ... En los objetivos, el literal a) se refiere a “establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna”. En el Artículo 2., con respecto a Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda en el literal a) especifica la promoción de mecanismos para estimular construcción de viviendas:

de interés social y prioritario; en el literal c) establece otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos para estos tipo de vivienda; en el literal f) se direcciona hacia el estímulo de la construcción para estos tipo de vivienda...; en el literal g) dice que se debe “promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad”.

En este sentido y conforme a la Ley 1537 la vivienda de interés social debe reunir requisitos que permitan ser habitables de manera digna, que no afecte los demás derechos consagrados para los ciudadanos colombianos como son la educación, el trabajo, la salud, etc. Por lo cual es necesario tener en cuenta las necesidades e intereses de las personas de acuerdo a su composición familiar.

3.2.2 Factores psicológicos en la decisión de compra de vivienda de interés social.

La Psicología en el análisis del comportamiento humano permite acercarse a la comprensión de algunas reacciones en el consumidor en la economía y viceversa. (López, s. f.). De acuerdo con Herbert Simon (1972 citado en Guedez, 2014), las personas intentan buscar satisfacción mínima, tratando de alcanzar ciertos niveles de éxito para después, poco a poco, ir ajustando esa solución. Esta estructura de pensamiento la denominó “racionalidad limitada”, también es denominada “modelo de racionalidad procesal”, es resultado de una deliberación

apropiada, de un proceso de razonamiento; si el que toma decisiones no conoce las alternativas iniciales, entonces debe buscarlas hasta encontrar la alternativa más satisfactoria.

Las investigaciones psicológicas han demostrado que ciertas situaciones económicas dan lugar a juicios que influyen en decisiones según los recursos mentales de los consumidores, pero estas decisiones no son siempre racionales y pueden influir sobre el comportamiento económico. (Quintanilla, 2010). Para Simon se deben interpretar las acciones individuales como hechos intencionales de los individuos, pero la racionalidad individual en el comportamiento económico no garantiza necesariamente sostener que los resultados de este sean siempre socialmente óptimos.

En las dos posturas la importancia está en la teoría económica que se basa en el impacto que tienen la toma de decisiones y las actitudes de las personas en aspectos como el consumo y el impacto de éste en la economía.

El análisis de la preferencia influye en la decisión de compra de vivienda de interés social, las actitudes, o persuasión puede cambiar el sentido de la evaluación acerca de los factores que son determinantes a la hora de elección, si se cumplen las expectativas y necesidades mínimas que les permita algún estado de bienestar, sopesando los aspectos positivos y negativos que los lleve a su compra. Esto depende de los ofrecimientos que los constructores proponen para atraer a los consumidores así se logrará que la toma de decisión sea más o menos estables, duraderas y consistentes de acuerdo a la ruta de procesamiento y probabilidad de adquirir la información recibida en función de lo que se desea obtener.

Existen dos cultura, individualistas y colectivistas a las que van dirigidas los productos y ofertas. En el caso específico de compra de vivienda de interés las decisiones son individualistas las personas se preocupan sólo por sí mismas y su núcleo familiar, porque tienen una necesidades específicas, mientras que las culturas colectivistas la pertenecía a grupos es más importante y se busca la lealtad y la fidelidad, (Hofstede, 2001) que no es el caso en este estudio. No todas las metas las personas pueden considerarse las mismas, como si fuese un patrón uniforme. (Simon, 1972). Las decisiones de compra de este tipo de vivienda y de otras se toman por las experiencias específicas, la composición familiar, edad de los integrantes, ocupaciones, forma de ingresos familiares, necesidades educativas, trabajo, salud, ocio y tiempo libre.

3.2.3 Información sobre la vivienda de interés social.

Las fuentes comerciales son importantes para lograr la atracción de posibles compradores, nadie duda esta época de la historia de la humanidad es la era de la información o Sistema de Información de Marketing (SIM).

El sistema de información procede a gestionar la comercialización utilizando el conjunto de datos obtenidos de las relaciones entre el capital humano, los procedimientos, las herramientas y las tecnologías de la información, para que contribuya a que las personas tomen decisiones que determinará la gestión comercial de la empresa (De la Hoz, 2016) constructora que ofrece vivienda de interés social.

Los diferentes niveles de uso de la información se presentan en tres sistemas: estratégico, táctico u operativo. El uso del sistema de información estratégico es operado por las directivas de una empresa constructora. El sistema de información táctico lo dirigen los jefes y administradores, quienes necesariamente poseen información detallada que el nivel anterior con el objetivo de diseñar el plan táctico de la empresa. El sistema de información operativo es la base de la puesta en marcha a través de operarios y vendedores, quienes precisan de información necesaria y oportuna para llevar a cabo su propia gestión comercial con los clientes, ellos son la fuente de información para el resto de estamentos, para que todos los niveles de información tengan gestión comercial eficaz. (De la Hoz, 2016).

Se ha organizado pasos para las fuentes de información que conlleva a la eficaz gestión comercial, así el cliente tiene información precisa en forma organizada: definir las necesidades de la información, decidir las fuentes, tratarla, transmitirla, control y seguimiento de la misma. (De la Hoz, 2016).

Las fuentes de información son internas y externa que se subdividen en primarias y secundaria. Las fuentes internas proceden de la investigación interna de la empresa y puede intercambiarse con clientes y proveedores. (De la Hoz, 2016). Dentro de este tipo, se debe diferenciar entre fuentes internas primarias y fuentes internas secundarias.

Las fuentes internas primarias reportan datos generados en la propia compañía de gestión comercial como ventas, clientes, precios, productos y capital humano, entre otros, las fuentes externas son todas aquellas procedentes de varias

vías ajenas a la empresa también denominadas fuentes de la inteligencia del marketing. Las fuentes secundarias tienen información procedente de otras organizaciones; que proceden de otras investigaciones alternativas diferentes con las de la empresa. (De la Hoz, 2016). En este caso los datos secundarios podrían ser datos del DANE, estudios de mercado, Registro Mercantil, etc.

También hay fuentes cuantitativas y cualitativas, se utilizan de acuerdo al tipo de información que se requiere. Las fuentes cuantitativas proporcionan información basada en datos, mientras que las fuentes cualitativas vierten datos intangibles más relacionados con gustos, preferencias, motivaciones, necesidades. Para obtener una buena gestión comercial es necesario estar en posesión de estas dos fuentes que permita, a nivel estratégico, táctico, operativo o administrativo, implementar acciones y planes comerciales con el objetivo de mejorar la información que permitirá extender a los posibles adjudicatarios de vivienda de interés social la oferta que puede ser de su interés.

La información sobre los diferentes proyectos de viviendas de interés social muchas veces es de difícil acceso para los posibles adjudicatarios, pero en la secretaría del hábitat se encuentra ya que las empresas constructoras proporcionan folletos atractivos en los que presentan con diseños atractivos las viviendas y los beneficios.

3.2.4 Proceso de decisión de compra: reconocimiento de necesidades de los potenciales compradores de vivienda nueva de interés social.

Las viviendas de interés social deben reunir unas características específicas para satisfacer las necesidades básicas de acuerdo a los intereses de las familias, tales como cercanía a los centros urbanos, disponibilidad de servicios de salud, educación, transporte, trabajo (Pírez, 2015), funcionalidad, calidad de los materiales, características ambientales, satisfacción con los conjuntos urbanos. (Delgado y Romero, 2013).

La funcionalidad de la vivienda se refiere a la importancia asignada a cada uno de los espacios de las viviendas: habitaciones, cocina, baño, pasillos, sala comedor, patio o zona de lavado y secado de ropa e incluso estacionamiento.

Los niveles de prioridad en cuanto a la infraestructura de los alrededores de las viviendas de interés social también son aspectos que pueden influir a la hora de elegirla como la distancia al supermercado, área deportiva, unidades médicas (Delgado y Romero, 2013), para algunas familia es importante que cerca de su vivienda haya un jardín de niños, educación primaria incluso para los demás niveles de educación. También puede ser de interés, aunque con menor importancia, las, bibliotecas, casas de cultura, auditorios, plazas cívicas y otras similares.

Las preferencias para la elección de vivienda de interés social varían de acuerdo a la composición familiar, aspecto que las constructoras debe conocer, para que la infraestructura circundante a construcción de la este tipo de viviendas satisfagan las necesidades básica, de tal forma que no se pierda el esfuerzo del gobierno en invertir y apoyar este tipo de construcciones que deben mejorar la calidad de vida de las personas que acuden a los beneficios otorgados para solucionar sus necesidades de vivienda digna.

3.2.5 Proceso decisorio de la compra de vivienda de interés social.

El decreto 1432 del 5 de julio de 2013, el gobierno colombiano reglamentó el acceso para el subsidio de vivienda de interés social salario mínimo que tiene como propósito facilitar a los ciudadanos colombianos la adquisición de las mismas a cuotas mensuales posible (en 2013 \$200.000). Esta política además de otorgar vivienda digna a las familias con escasos recursos económicos, está generando empleos en el campo de la construcción. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2013).

Los requisitos para acceder al subsidio que otorga el gobierno para la compra de vivienda de interés social son: ingresos hasta dos salarios mínimos mensuales, no poseer vivienda propia, no haber tenido otro subsidio de vivienda, salvo si perdió la vivienda por imposibilidad de pago, ni se beneficiario del subsidio a tasa de interés. Tener un ahorro del 5 % de la vivienda, es decir, aproximadamente 2 millones de pesos, además, tener un crédito pre-aprobado por el valor correspondiente a los recursos faltantes para acceder a la solución de vivienda. Los hogares que resultan beneficiados con este programa que tengan hasta 1,5 salarios mínimos, reciben subsidio hasta el 25 salarios mínimos y los que devenguen entre 1,5 y 2 salarios mínimos el subsidio es de 22 salarios mínimos. (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2013). Estos requisitos requieren de un proceso donde los aspirantes deben tener demostrar reunirlos.

Contando con estos subsidios los hogares que aspiran a obtener vivienda de interés social debe contar primeramente con los recursos económicos, después pasan a analizar las ofertas de vivienda de interés social y mirar los aspectos que

les interesa con respecto a ubicación, tipo de construcción, cercanía a los servicios que inmediatos que requieren (educación, transporte, salud, trabajo, etc.) de acuerdo a sus necesidades e intereses que les ayudará a tener una mejor calidad de vida.

Una vez se haya verificado que se reúne los requisitos para acceder al subsidio se presenta los papeles para la precalificación de crédito hipoteca la institución financieras y se debe llenar una solicitud que contiene: datos personales del solicitante y el cónyuge (nombre, número de cédula, dirección donde reside, teléfonos, etc.), actividad laboral (si es empleado o independiente), ingresos mensuales (sueldo, comisiones y otros ingresos), egresos mensuales (arriendo préstamos, tarjetas de crédito, gastos familiares y otros), datos de la cuenta ahorros. Se debe adjuntar evidencias de certificado de trabajo e ingresos, los últimos desprendibles de pago, que el banco solicite, certificaciones bancarias de ahorro de los últimos 6 meses, los documentos de identidad y otros que se requiera como la aprobación del subsidio de viviendas.

3.2.6 Relevancia del costo de la vivienda VIS vs los demás factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social.

Indudablemente el costo de la vivienda es uno de los principales aspectos a tener en cuenta a la hora de decidir por la compra, pero los demás factores que afectan directamente los intereses y necesidades de la familia también pueden influir, algunos de ellos pueden ser la cercanía a vías de transporte, colegios, comercio, trabajo, centros de salud y otros que se podrán encontrar en este estudio

como pueden ser el número de habitaciones, las zonas recreativas, los acabados, etc.

La compra de vivienda es una decisión importante y no se debe “pecar de ingenuo ni ser negligente en el proceso. Ciertamente este será uno de los patrimonios más trascendentales en la vida de una familia, y por ende la responsabilidad debe ser una prioridad. A tomar nota entonces”. (Rivas, 2011, p.1).

Los subsidios en Colombia para vivienda de interés social son de \$14'737.500 pesos para los hogares hasta 1,5 salarios mínimos, y \$12'969.000 pesos para los que devenguen entre 1,5 y 2 salarios mínimos para viviendas con un costo hasta de 41 millones de pesos. Es el primer paso decisorio para postularse a la compra de este tipo de vivienda. Además, como beneficio para que logren pagar su vivienda la tasa de interés es de 5 puntos por el crédito hipotecario, que permitirá pagar cuota baja, ya que valor total de estas viviendas es de 70 salarios mínimos (\$41'000.000 de pesos). (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2013).

Algunos expertos en aspectos inmobiliarios afirman que para efectuar la correcta elección de una vivienda nueva es necesario evaluar aspectos relacionados con: el prestigio y/o trayectoria de la inmobiliaria, la calidad y características de la vivienda, la calidad de la construcción (suelo, cimientos y techo), las medidas interiores y exteriores para tener idea precisa de los metros cuadrados que tiene, la posibilidad de ampliaciones en el caso de las casas. (Rivas, 2011).

Además es necesario averiguar en la municipalidad las condiciones de uso que harán del suelo cercano a la vivienda, equipamiento y densidad del sector.

Porque es posible que la casa responda a las necesidades de hábitat de los compradores pero que luego años después construyan un centro comercial o un edificio que tape el sol. (Rivas, 2011) u otro tipo de construcción que afecte la tranquilidad. La atención del nivel de seguridad del barrio o la unidad de vivienda es necesario conocerlo, instalaciones, obras complementarias como parques infantiles.

También es necesario conocer los gastos asociados a la compra como escrituras, impuestos, tasas de interés del crédito (comprar varias opciones), y otros que se requieran como instalación de teléfono, gas domiciliario, clave para TV, etc.

4. Metodología

4.1 Enfoque de investigación

El enfoque de investigación es cuantitativo, porque a partir de una información obtenida a través de una encuesta se cuantifica las respuestas que permiten analizar los intereses y las necesidades de las personas que están interesados en la adquisición de vivienda de interés social. Los estudios cuantitativos utilizan la recolección de datos para conocer una situación de manera que permita saber una situación con mayor precisión con base en la medición numérica y el análisis estadístico, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías. (Hernández, Fernández y Baptista, 2010).

4.2 Diseño metodológico

El diseño metodológico de este estudio es transversal descriptivo, porque a partir de unos datos obtenidos en un momento determinado de tiempo se puede conocer aspecto relevantes específicos de una situación (Hernández, Fernández y Baptista, 2010) es útil para las toma de decisiones para quienes ofrecen un servicio, como es el caso de la oferta de vivienda de interés social.

Este diseño metodológico permite visualizar una situación de manera más clara que puede generalizar lo que se pretende saber. Una vez se ha efectuado la revisión de la literatura y se afina el planteamiento del problema, se considera que alcances, inicial y final, tendría el estudio de en este caso específico es descriptivo porque sirven para analizar como es y cómo se manifiesta un fenómeno y sus

componentes (Hernández, Fernández y Baptista, 2010) como es el conocer las necesidades e intereses de la persona que está dispuesta a adquirir una vivienda de interés social.

Fases de la investigación

Fase I: Ubicación de la muestra de estudio. Se tomó al azar 120 personas que no tienen vivienda propia que se encuentren interesadas en la adquisición de vivienda de interés social.

Fase II: obtención de la información. Se aplicó la encuesta a las personas que voluntariamente deseen contestarla.

Fase III: Levantamiento de la bases de datos. Se organizó la información para en términos de frecuencias para la interpretación de los resultados. Se utilizan frecuencias porque la muestra de estudio es pequeña.

Fase IV: Interpretación y análisis de los resultados. De acuerdo a los ítems de las encuestas se analizaron cada uno de ellos para especificar los aspectos de las necesidades e intereses de las personas que están interesados en la adquisición de vivienda de interés social.

4.3 Muestra de estudio

La muestra de estudio corresponde a 120 personas interesadas en la compra de viviendas de interés social, que voluntariamente aceptaron contestar la encuesta. Esta muestra es no probabilística “también llamadas muestras dirigidas, suponen un procedimiento de selección informal. Se utilizan en diversas investigaciones

cuantitativas y cualitativas.” (Hernández, Fernández y Baptista, 2010, p. 189). Se tomó estas personas que fueron localizadas a través de la Secretaría del hábitat de Bogotá, los dirigentes de la junta de acción comunal de los barrios La Granja, Minuto de Dios, Ferias y el antiguo pueblo de Engativá, habitantes de la localidad de Engativá, quienes informaron sobre las personas interesadas y con necesidades de vivienda de interés social o que se encuentran en proceso de preselección para la adquisición de este tipo de vivienda y habitan en estos barrios de esta Localidad. Se habló con las personas que hicieron parte de este estudio, se realizaron las entrevistas, a través de ellos se ubicaron otras personas de la localidad que aceptaron contestar la encuesta, reuniéndose una totalidad de 120.

La ventaja de una muestra no probabilística –desde la visión cuantitativa– es su utilidad para determinado diseño de estudio que requiere no tanto una representatividad” de elementos de una población, sino una cuidadosa y controlada elección de casos con ciertas características especificadas previamente en el planteamiento del problema. (Hernández et al., 2010, p. 190).

En este estudio no interesa tanto la posibilidad de generalizar los resultados de la muestra a la ciudad de Bogotá, porque se logra obtener información de personas interesadas en vivienda de interés social de la localidad de Engativá y que llegan a ofrecer una gran riqueza de información para la recolección y el análisis de los datos de un sector específico de la ciudad, pero que posiblemente sean diferentes a los intereses de este tipo de vivienda de otras localidades de la capital.

4.4 Instrumento

El instrumento que se utilizó para logra obtener la información fue la encuesta (Instrumento 1), que permite tener información de una muestra de personas

representativa de un colectivo más amplio, para obtener datos de interés interrogándolas sobre una realidad de forma no directa de los hechos sino por medio de lo que manifiestan los participantes. (Hernández, et al., 2010).

El instrumento consta el objetivo de la encuesta, los de datos generales de localidad donde vive, sexo, edad, integrantes de la familia, interés de adquirir vivienda de interés social, tipo de vivienda que prefiere, ubicación de la vivienda con respecto al entorno que necesita y le interesa, funcionalidad de la vivienda, segundo baño, número de habitaciones, requisitos de subsidio familiar y tipo de construcción que prefiere.

Tabla 2. Instrumento 1.

Encuesta
<p>Objetivo: Conocer Factores que influyen en el proceso de decisión de compra de vivienda de Interés Social.</p> <p>Instrucciones: Lea las siguientes preguntas y responda la respuesta que más lo represente de acuerdo a sus preferencias, necesidades e intereses con respecto a la adquisición de vivienda de interés social. La información que usted suministre no revelará su identidad.</p> <p>Datos Generales</p> <p>Localidad donde vive _____</p> <p>Barrio: _____</p> <p>Sexo: femenino () Masculino ()</p> <p>Edad: _____</p> <p>Número de personas de su composición familiar _____</p> <p>Grupo Familiar</p> <p>Padre, madre e hijos ()</p> <p>Padre e hijos ()</p> <p>Madre e hijos ()</p> <p>Padre, madre, hijos y otros familiares ()</p> <p>Hermanos ()</p> <p>Otra () ¿Quiénes? _____</p> <p>Ha realizado solicitud para la adquisición de vivienda de interés social</p> <p>Si () No ()</p> <p>Está en curso su solicitud para la adquisición de vivienda de interés social</p> <p>Si () No ()</p> <p>Tipo de vivienda de interés social prefiere</p> <p>Casa () Apartamento ()</p> <p>¿Por qué? _____</p> <p>Ubicación de la vivienda</p> <p>Señale la prioridad de ubicación de la vivienda con respecto a otros lugares de necesidad e interés de su familia escribiendo en el paréntesis el número de 1 a 10 dando mayor importancia de acuerdo a sus necesidades familiares siendo 1 el de mayor importancia y 10 el de menor importancia</p> <p>Cercanía a vías de transporte público ()</p>

Cercanía jardín infantil	()	
Cercanía colegio	()	
Cercanía lugar de trabajo	()	
Cercanía parque recreativo y deportivo	()	
Cercanía comercio		()
Cercanía centro de Salud	()	
Cercanía Supermercado	()	
Cercanía Biblioteca	()	
Cercanía casa de cultura	()	

Funcionalidad de la vivienda

Con respecto a los espacios de las viviendas escriba en el paréntesis el número dando mayor importancia en amplitud, siendo 1 el de mayor importancia y 7 el de menor importancia:

Habitaciones ()

Cocina ()

Baño ()

Pasillos ()

Sala comedor ()

Patio o zona de lavado y secado de ropa ()

Estacionamiento ()

Considera importante más de un baño Si () No () ¿Por qué? _____

De acuerdo a composición familiar la vivienda de interés social debería tener

1 habitación ()

2 habitaciones ()

3 habitaciones ()

4 habitaciones ()

Requisitos para acceder al subsidio de Gobierno

Está interesado en un subsidio del Gobierno para acceder a vivienda de interés social

Si () No ()

Conoce los requisitos para acceder al subsidio Si () No ()

Reúne los requisitos para acceder al subsidio Si () No ()

Tipo de construcción que prefiere

Tradicional de ladrillos ()

Prefabricada ()

¿Por qué? _____

Gracias por la información

Diseñada por el autor

Esta encuesta se aplicó directamente a las personas que se contactaron y que aceptaron diligenciarla. Cuando algunos de ellos dieron la información de otras personas interesadas en adquirir vivienda de interés social y posiblemente la contestarían, se hizo el contacto telefónico y se les entregó la encuesta directamente para diligenciarla. Algunos de ellos la dejaron para contestarla después y se recogió directamente en su domicilio, otros las constestaron inmediatamente se les entregó y de esta forma se logró obtener la información.

5. Análisis de los resultados

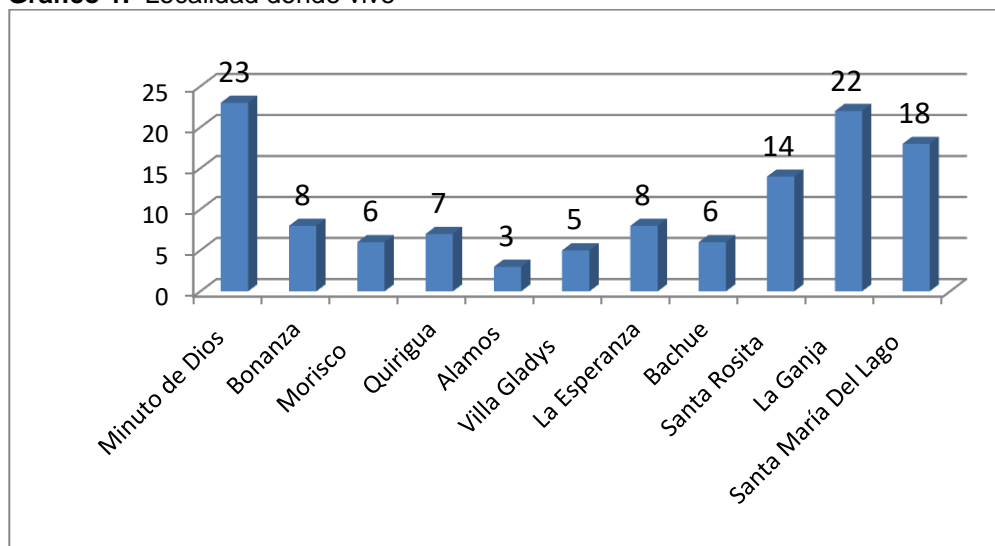
En este apartado se presenta la interpretación y análisis de los resultados de la encuestas (anexo 1), las conclusiones y la recomendaciones necesarias.

5.1 Interpretación y análisis de los resultados

Para la interpretación de los resultados se presentan gráficos con las frecuencias que permiten determinar los intereses y necesidades de las personas interesadas en la adquisición de vivienda de interés social, para que las constructoras ofertantes tengan en cuenta estos aspectos en la construcción de este tipo de viviendas.

Datos Generales

Gráfico 1. Localidad donde vive

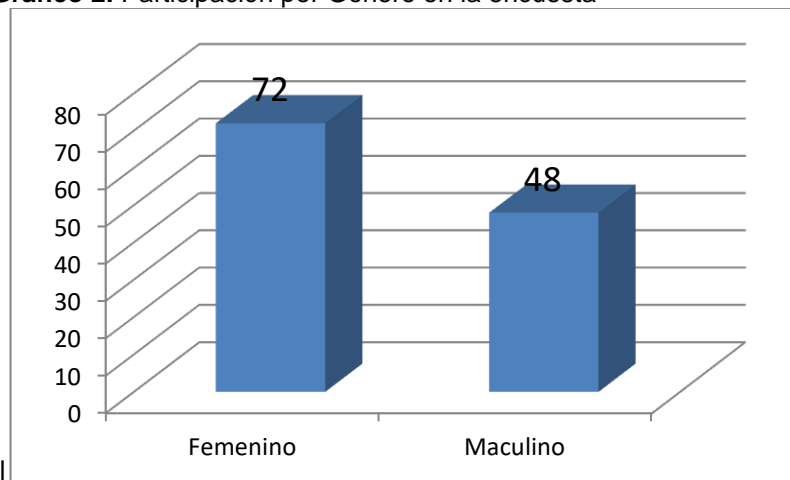


/ Realizado por el autor

En los barrios Minuto de Dios, La Granja y Santa María del Lago fue la mayor participación de personas interesadas en la adquisición de vivienda de interés social.

(gráfico 1), en las demás localidades fue menos la participación en contestar las encuestas.

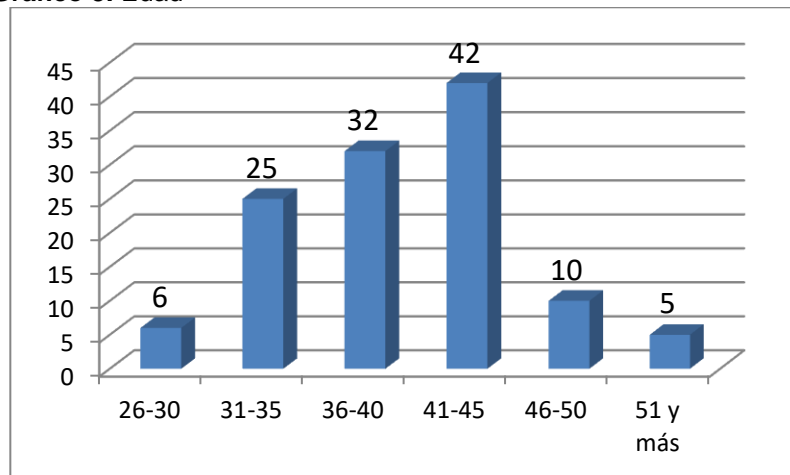
Gráfico 2. Participación por Género en la encuesta



Realizado por el autor

La participación en las encuestas fue 72 mujeres y 48 hombres (gráfico 2). Las mujeres participaron más que los hombres porque se preocupan más por adquirir vivienda propia para su familia.

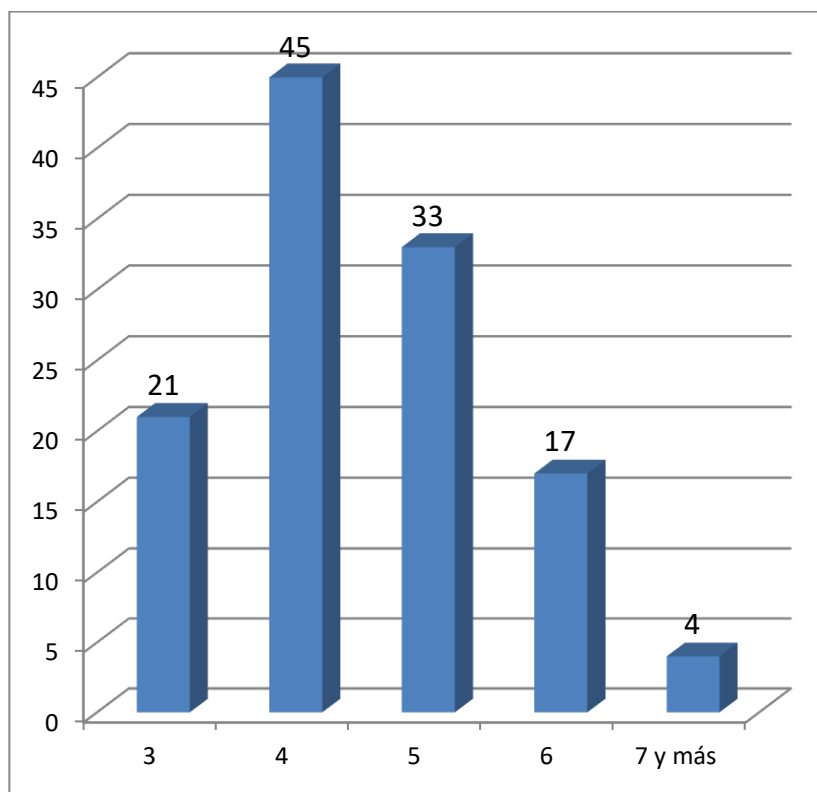
Gráfico 3. Edad



Realizado por el autor

La mayor edad personas interesadas en adquisición fue de 41 y 45 años, seguido de 36 a 40 años y 31 a 35 años. La menor participación fueron entre 46 a 51 años y más y entre 26 y 35 años. (Gráfico 3).

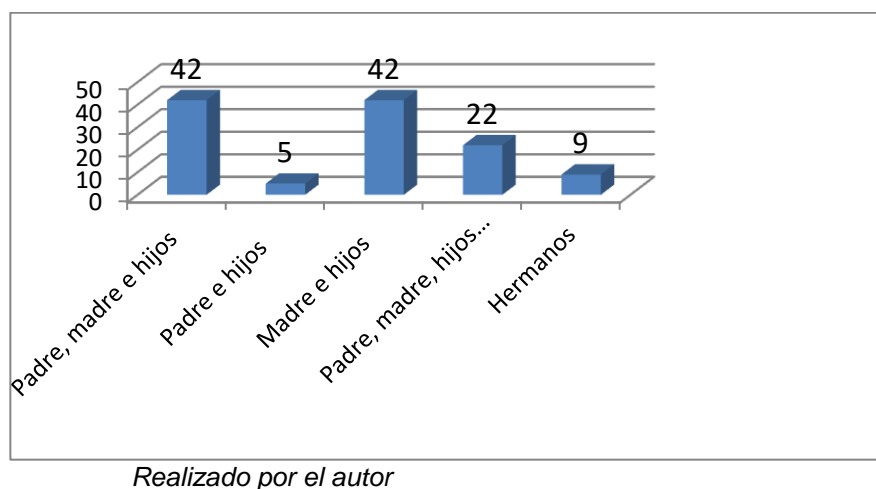
Gráfico 4. Número de personas de su composición familiar



Realizado por el autor

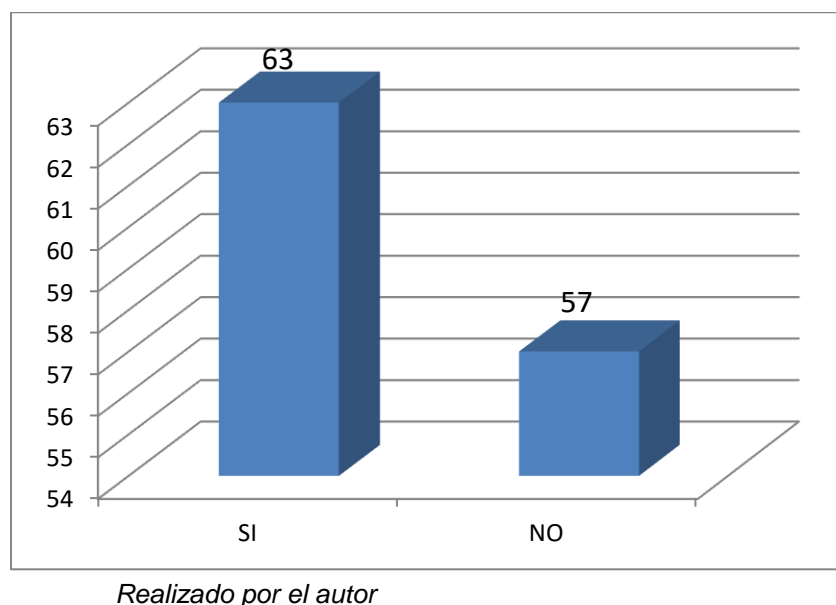
El mayor número de integrantes familiares está entre 4 y 5 personas seguido de 3 y 6, lo que indica que requieren viviendas entre 3 y 4 habitaciones (gráfico 4). Pero muchas de las construcciones son de 2 habitaciones, lo que implica que vivirán ascuinados y que pretenderán aplicar para adquirir casas que se puedan ampliar.

Gráfico 5. Grupo familiar



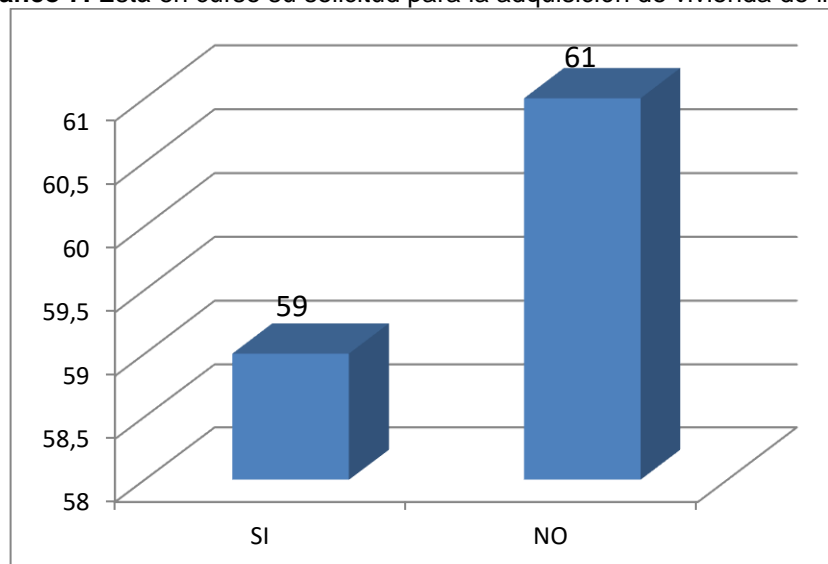
La mayoría de los hogares están integrados por padre madre e hijos (64) y algunos de ellos (22) con otros familiares, 42 familias la jefe de familia es la mamá, muy poco los hijos viven solo con el padre y otros hogares son solo hermanos (gráfico 5).

Gráfico 6. Ha realizado solicitud para la adquisición de vivienda de interés social



Un poco más de la mitad de las personas que participan de este estudio han solicitado vivienda de interés social (gráfico 6).

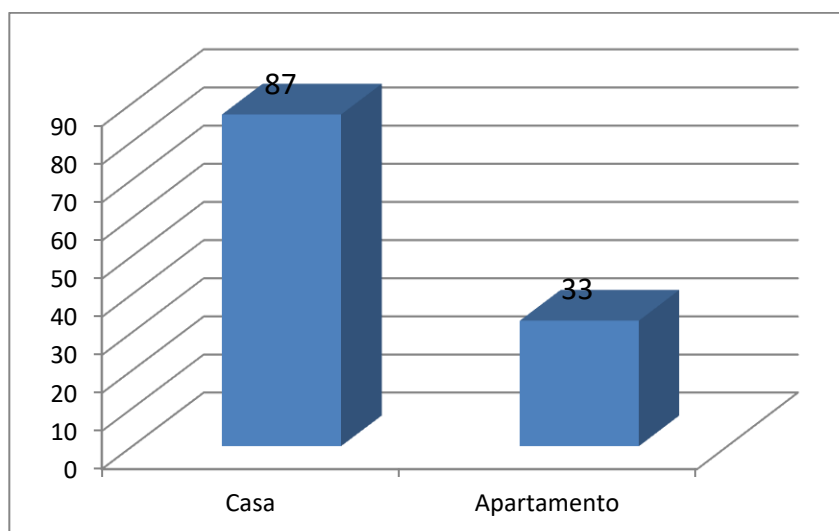
Gráfico 7. Está en curso su solicitud para la adquisición de vivienda de interés social



Realizado por el autor.

La mitad de las personas tienen en curso solicitud para adquirir vivienda de interés social. (gráfico 7).

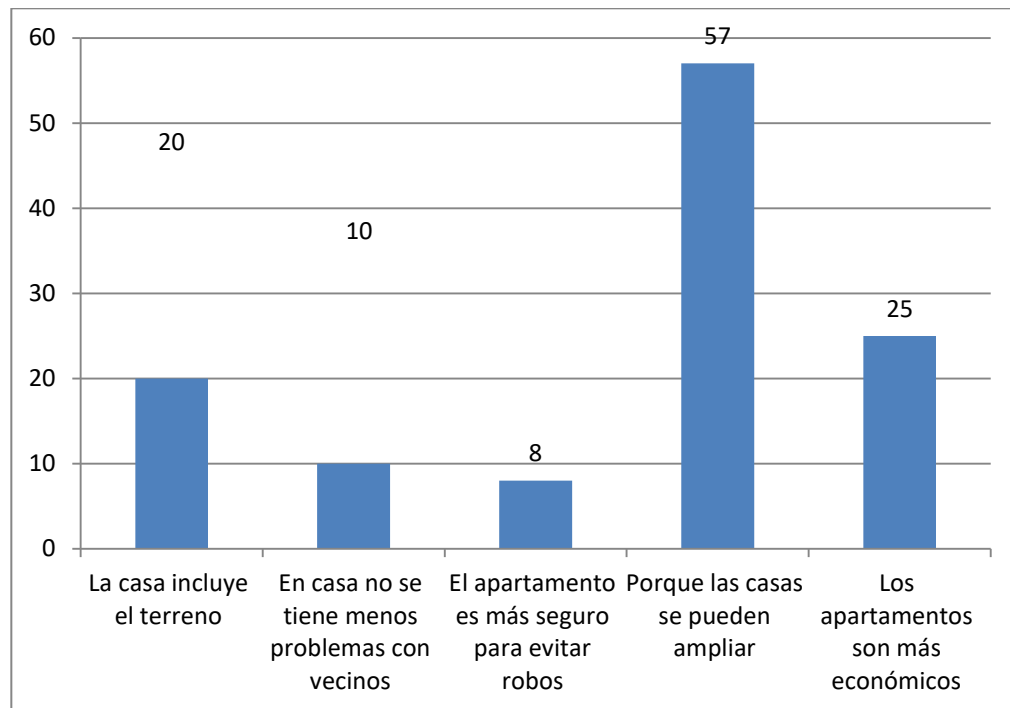
Gráfico 8. Tipo de vivienda de interés social prefiere



Realizado por el autor.

La mayoría de las personas interesadas en las viviendas de interés social prefieren casa (gráfico 8). La explicación de ellos es porque pueden realizar ampliación, puesto que hay familias numerosas que requieren otra habitación para vivir mejor.

Gráfico 9. ¿Por qué (prefiere casa o apartamento)?



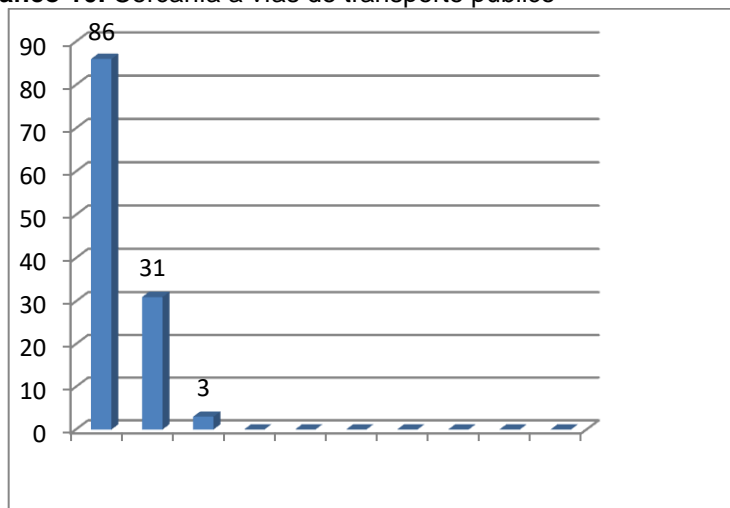
Realizado por el autor

Más o menos la mitad de los encuestados dicen que las casas se pueden ampliar (57), que se tiene menos problemas con los vecinos (10) y que además incluyen el terreno donde se construye (20), los que prefieren apartamentos consideran que son más económicos (25) y que son más seguros (8) (gráfico 9).

Ubicación de la vivienda

Señale la prioridad de ubicación de la vivienda con respecto a otros lugares de necesidad e interés de su familia escribiendo en el paréntesis el número de 1 a 10 dando mayor importancia de acuerdo a sus necesidades familiares siendo 1 el de mayor importancia y 10 el de menor importancia.

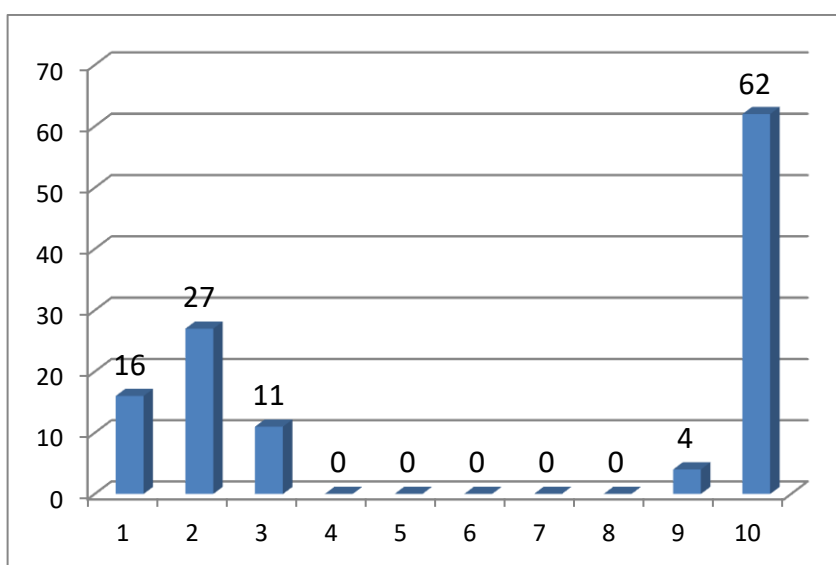
Gráfico 10. Cercanía a vías de transporte público



Realizado por el autor

En cuanto a la ubicación de las viviendas prefieren la mayoría (86) que queden cerca a vías de transporte público (gráfico 10). Es una prioridad porque los demás ocupan el segundo y tercer lugar de preferencia. Dado que las personas que adquieren este tipo de vivienda por lo general no tiene vehículo y necesitan desplazarse a los lugares de trabajo, lo que hace que una vía de transporte público cercana les permita la movilidad.

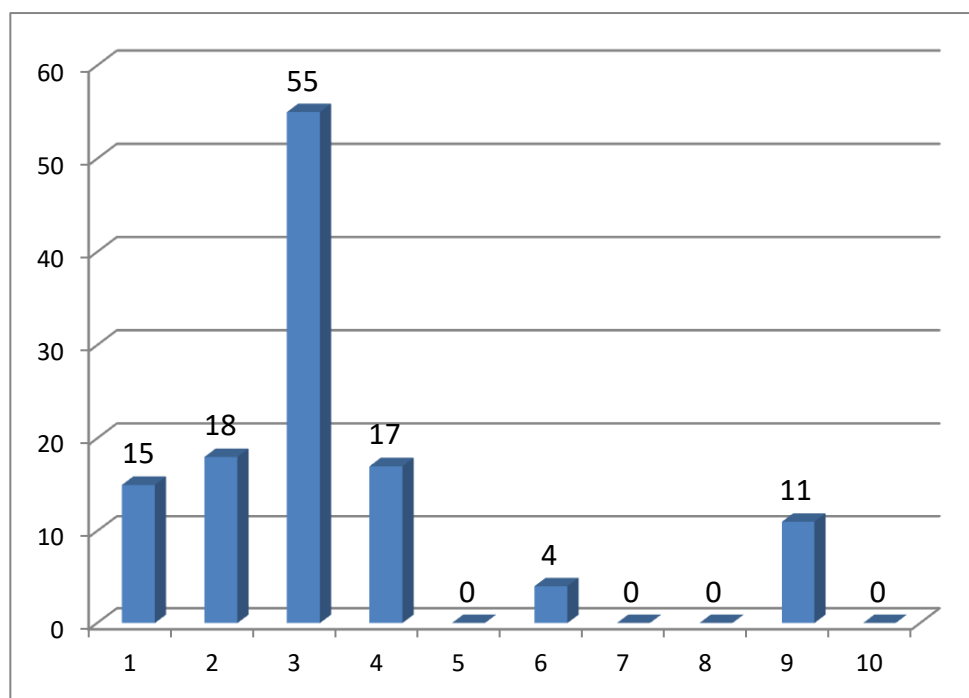
Gráfico 11. Cercanía a jardín infantil



Realizado por el autor

Con respecto a jardines infantiles cerca del domicilio la mitad de ellos no les interesa porque son personas que no tienen niños edad preescolar. El primer lugar como prioridad es para 16 personas, segundo lugar 27 y tercer lugar 11 (gráfico 11), porque tienen niños pequeños que requieren asistir a estos centros educativos para que sus padres puedan ir a trabajar.

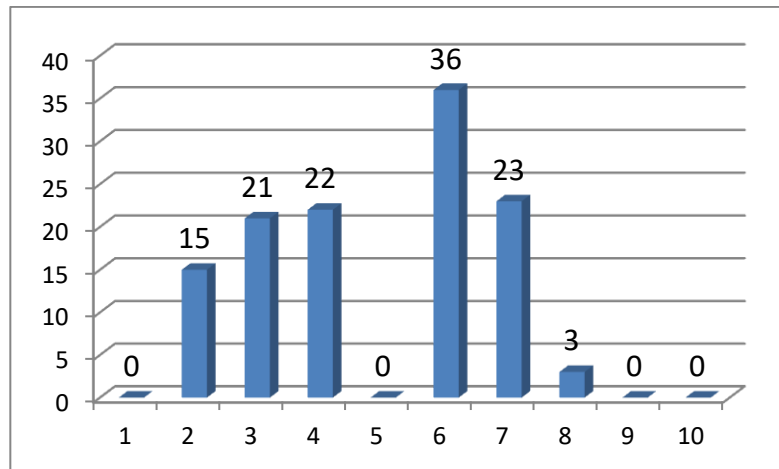
Gráfico 12. Cercanía a colegio



Realizado por el autor

En cuanto cercanía a un colegio de educación básica y media, ocupa el primer lugar 15, el segundo 18, el tercero 55 y el cuarto 17 (gráfico 12), esto porque tienen niños mayores de 7 años y la cercanía del colegio se hace necesario. Los que consideran esta preferencia en sexto y noveno lugar, porque los hijos están mayores o no tienen hijo estudiante en secundaria.

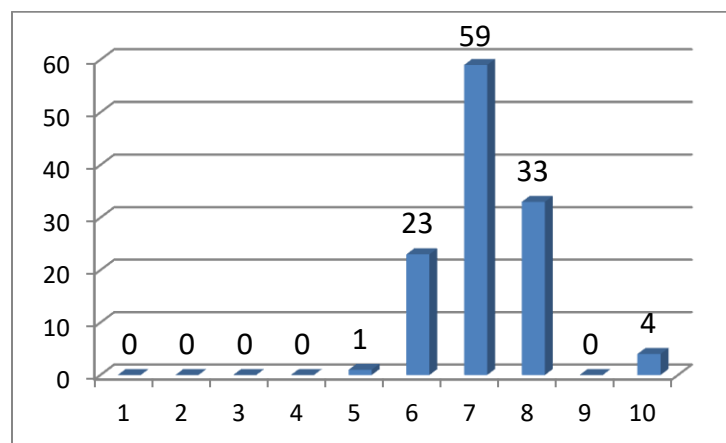
Gráfico 13. Cercanía a lugar de trabajo



Realizado por el autor

La cercanía al lugar de trabajo en segundo lugar de prioridad 15 dicen que es necesario, seguido el tercer lugar de 21 y el cuarto lugar de 22. Menos importante es para el sexto lugar 36, séptimo lugar 23 (gráfico 13). Esto porque las prioridades en los primeros lugares está los centro educativos y los centros de salud. Reconocen la realidad de que no siempre se puede adquirir una vivienda de interés social cerca del trabajo, puesto que las ocupaciones son variadas y los lugares a donde requieren trabajan quedan en lugares diversos.

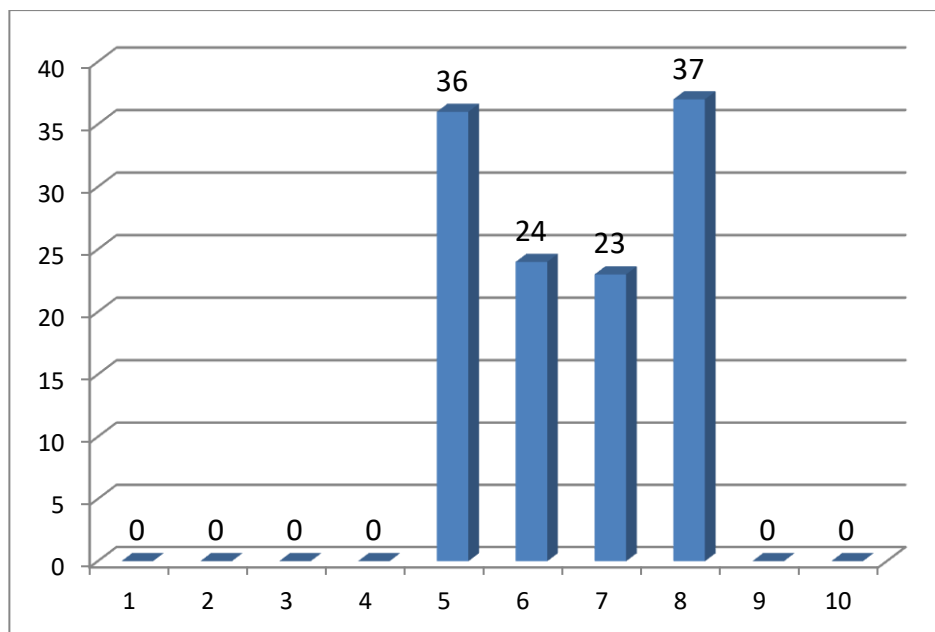
Gráfico 14. Cercanía a parque recreativo y deportivo



Realizado por el autor

La cercanía a los centros deportivos no es una prioridad puesto que ocupan en preferencia el sexto, séptimo y octavo lugar (gráfico 14). Esto en razón que hay otras prioridades como el cercanía al transporte, a colegios, jardines infantiles y centro de salud.

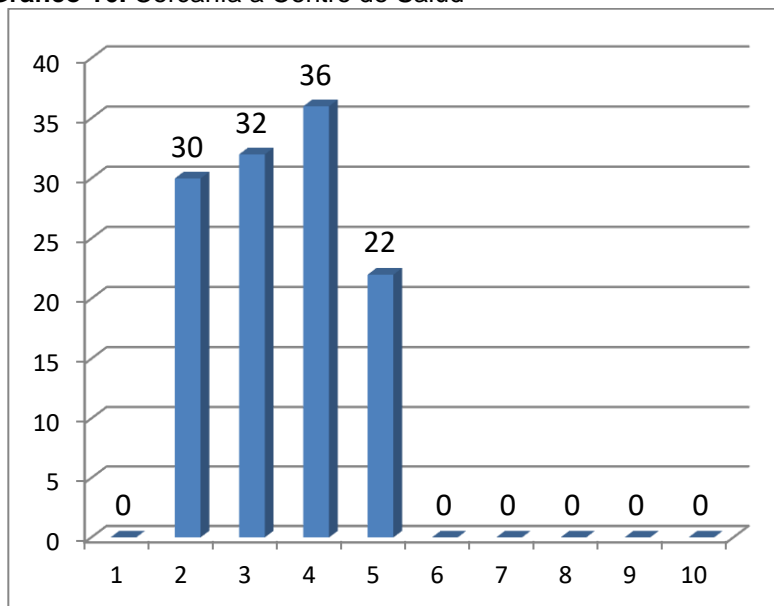
Gráfico 15. Cercanía a comercio



Realizado por el autor

La prioridad de cercanía al comercio está entre el quinto al octavo lugar, dado que las otras prioridad son más importantes (gráfico 15). Es un aspecto que hay que tener en cuenta a la hora de construcción de vivienda de interés social, de incluir lugar de comercio que facilite las prioridades básicas de papelerías, tiendas de ropa, farmacias y tiendas de alimentos.

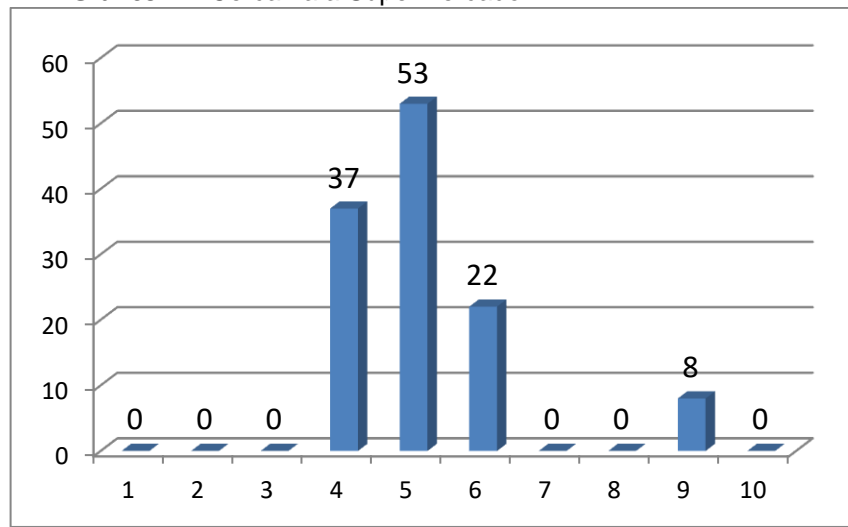
Gráfico 16. Cercanía a Centro de Salud



Realizado por el autor

La cercanía al centro de salud es una de las principales prioridades para las personas interesada en adquirir vivienda de interés social, ocupan importancia del segundo al quinto lugar (gráfico 16), esto porque la cercanía facilita la atención médica en horas diurnas y nocturnas y porque se ahorra tiempo de desplazamiento a otros lugares. Es un aspecto importante a tener en cuenta la construcción de centros de salud comunitarios porque muchas veces las construcciones no tienen en cuenta este aspecto de vital importancia para la calidad de vida de las personas, sin interesas las condiciones socioeconómicas.

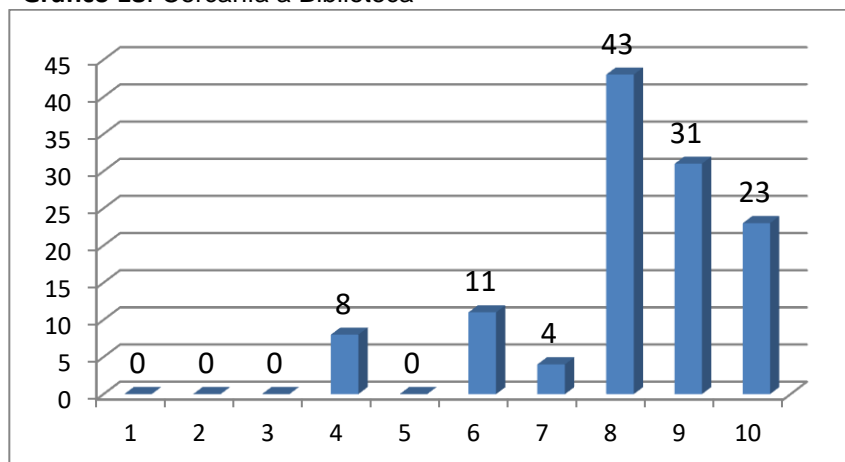
Gráfico 17. Cercanía a Supermercado



Realizado por el autor

La cercanía al supermercado en importancia ocupa del cuarto al sexto lugar (gráfico 17), porque es necesario para la adquisición de alimentos sin necesidad de desplazarse a otros lugares lejanos que implica el pago de transporte, además de la comodidad de adquirir productos de primera necesidad todos los días. Es importante la construcción de lugares de abastecimientos bien sean tiendas de comida o supermercado para contribuir a suplir las necesidades básicas de las personas.

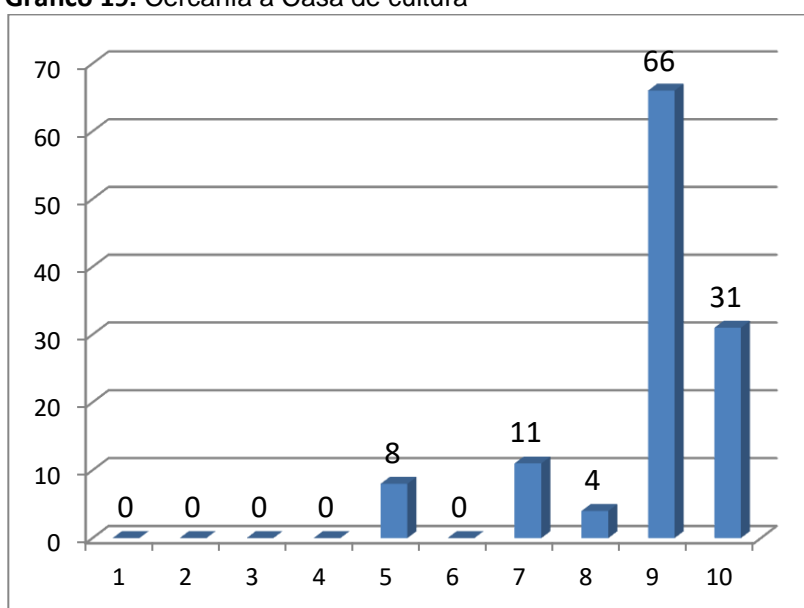
Gráfico 18. Cercanía a Biblioteca



Realizado por el autor

La cercanía a una biblioteca no es una prioridad básica, ocupan los últimos lugares de prioridad del octavo al décimo, solo 8 personas dan prioridad en cuarto lugar y 11 en sexto (gráfico 18). Dada la escala de importancia es razonable que el lugar de importancia que ocupan las bibliotecas, pero que algunas personas ubiquen ese importancia en los lugares intermedios, es un aspecto que requiere atención por parte de la oferta de viviendas de interés social.

Gráfico 19. Cercanía a Casa de cultura



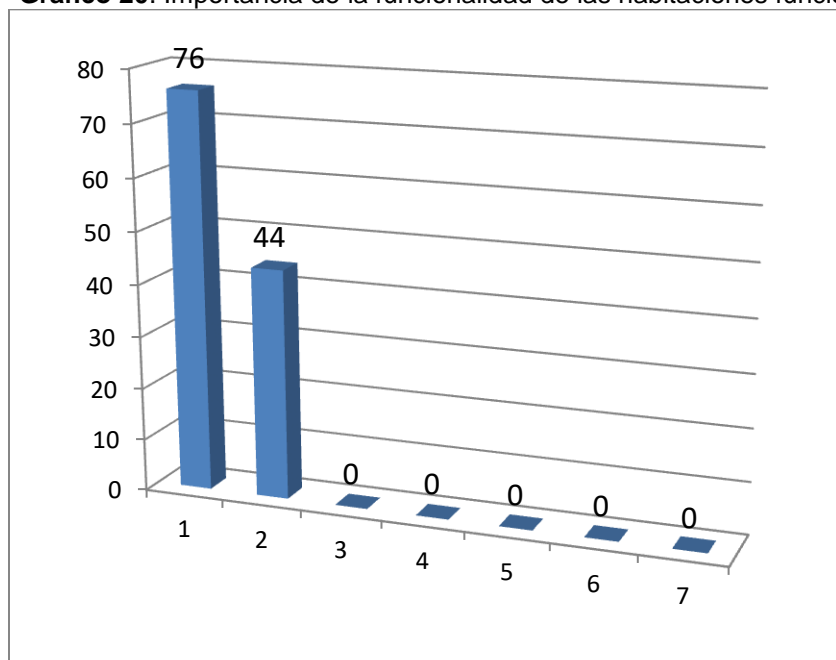
Realizado por el autor

La cercanía a la casa de la cultura ocupa los últimos lugares de importancia para los encuestados (gráfico 19). Esto porque las otras prioridades son para atender las necesidades básicas de facilidad de desplazamiento, educación de los hijos, atención en salud incluso tiendas o supermercados, todos ellos dirigidos a suplir las principales necesidades permiten el ahorro de tiempo.

Funcionalidad de la vivienda

En este indicativo respecto a los espacios de las viviendas escriba en el paréntesis el número dando mayor importancia en amplitud, siendo 1 el de mayor importancia y 7 el de menor importancia:

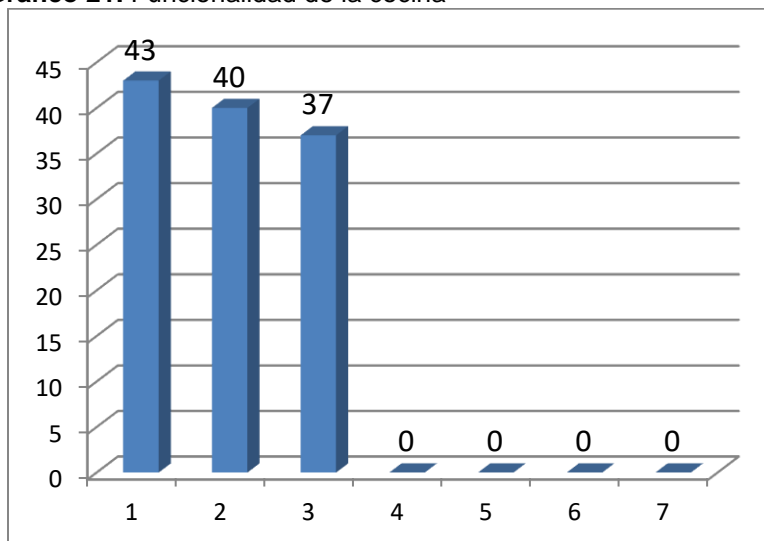
Gráfico 20. Importancia de la funcionalidad de las habitaciones funcionales



Realizado por el autor

La importancia de la funcionalidad de las habitaciones en la vivienda es el principal interés de las personas que aspiran a vivienda de interés social (gráfico 20), toda vez que la mayoría de la composición familiar es de 4 a 6 personas. Muchas veces las viviendas de interés social diseñan habitaciones muy pequeñas sin tener en cuenta esta necesidad básica.

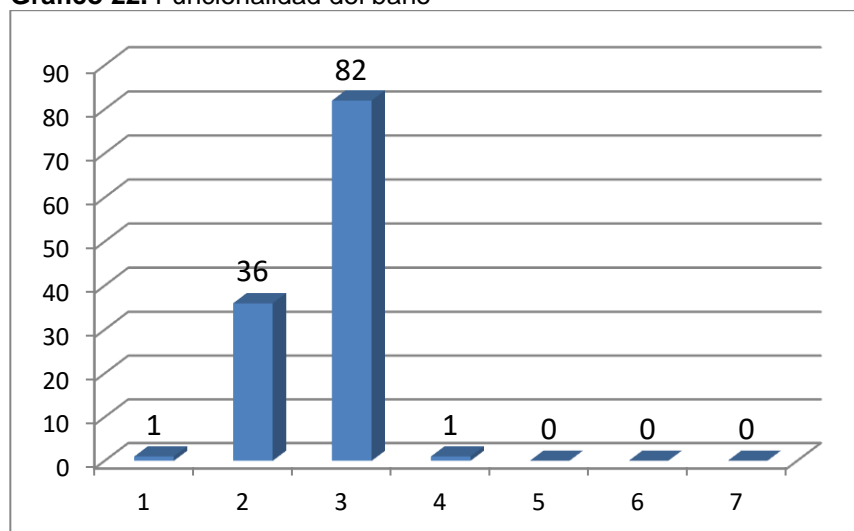
Gráfico 21. Funcionalidad de la cocina



Realizado por el autor

La funcionalidad de la cocina ocupa un lugar importante, del primero al tercer lugar (gráfico 21), puesto que las familias requieren de un lugar adecuado para realizar sus alimentos y además requieren de los electrodomésticos mínimos para realizarlo como es la estufa y el lava platos. También requieren de espacio para ubicar la nevera que es un electrodoméstico de primera necesidad en el mundo moderno para no realizar la compra diaria que disminuye tiempo para las personas.

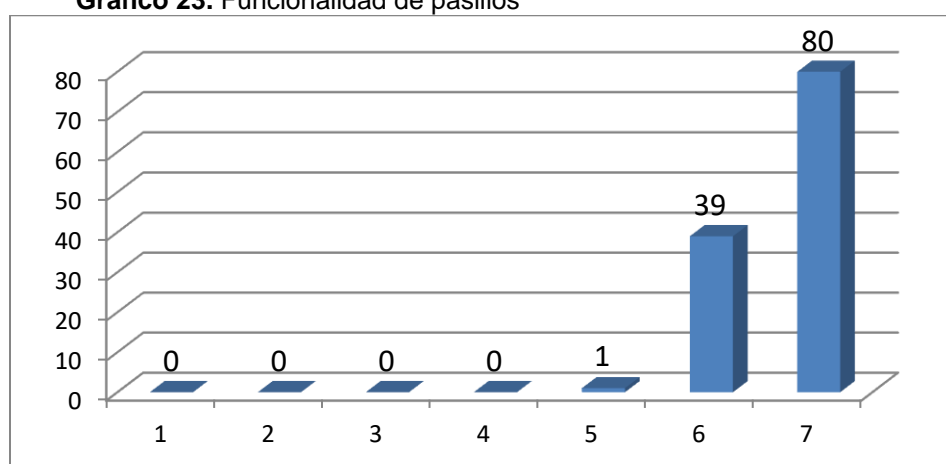
Gráfico 22. Funcionalidad del baño



Realizado por el autor

La funcionalidad del baño es importante porque se requiere de los elementos mínimos de funcionalidad como es el inodoro, lavamanos y ducha. Este lugar ocupa el tercer puesto (82) es importancia de funcionalidad y señalan que el segundo 36 de ellos (gráfico 22). El mundo moderno ha evolucionado con estos espacios que suplen necesidades básicas para los seres humanos ciudadanos y que son incluidos en cualquier tipo de vivienda.

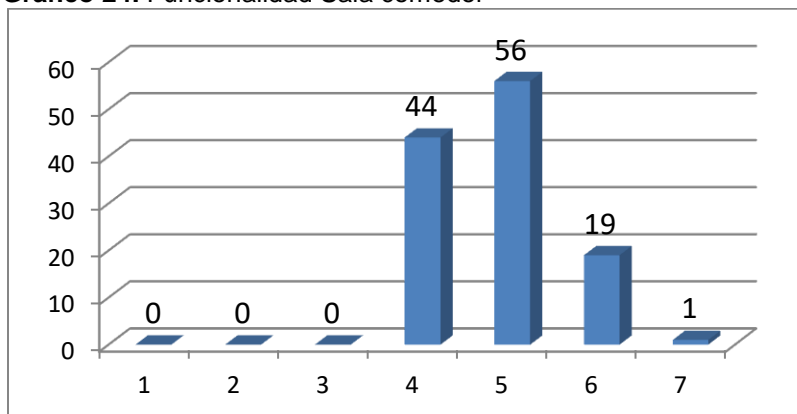
Gráfico 23. Funcionalidad de pasillos



Realizado por el autor

La funcionalidad de los pasillos ocupa el último nivel de interés (gráfico 23) ya que los demás aspectos son más necesarios, incluso muchas casas de interés social no tienen pasillos, los apartamentos tienen pasillos pero no es primordial pasillos anchos, puesto que las habitaciones y la cocina ocupan los primeros lugares.

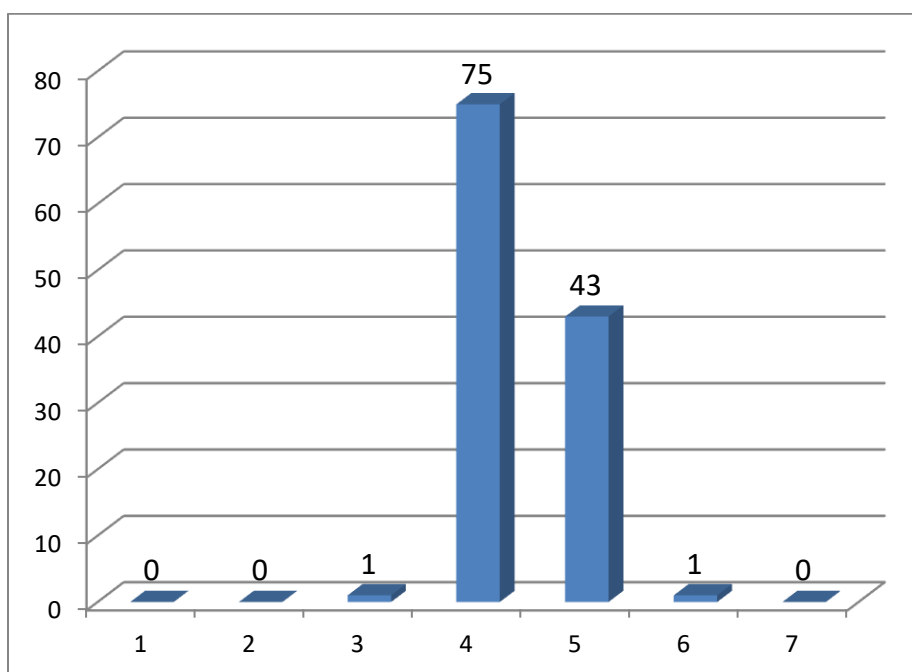
Gráfico 24. Funcionalidad Sala comedor



Realizado por el autor

La funcionalidad de la sala comedor ocupa del cuarto al sexto lugar (gráfico 24), siendo el más alto el quinto lugar de importancia para más o menos la mitad de los entrevistados, toda vez que los primeros lugares los ocupa las habitaciones y la cocina, sin embargo es un espacio necesario para actividades conjuntas como el consumo de comidas y actividades de compartimiento familiar.

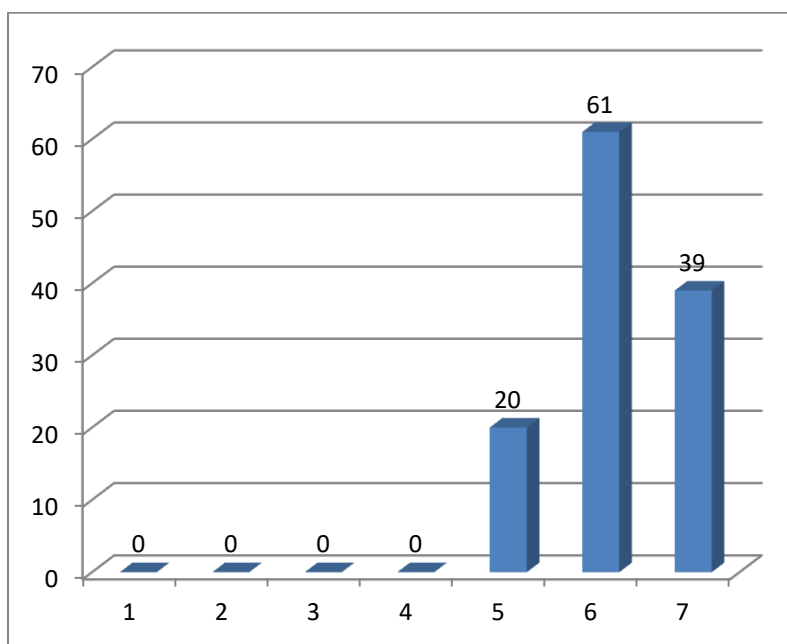
Gráfico 25. Funcionalidad Patio o zona de lavado y secado de ropa



Realizado por el autor

La zona de lavado y secado de ropa ocupa el cuarto de importancia para las tres cuartas partes de los encuestados y el quinto lugar de importancia para la otra cuarta parte (gráfico 25). Es una necesidad básica tener un lugar apropiado para lavar y secar la ropa, aspecto que también corresponde al mundo moderno de convivencia entre los miembros de grupo familiar.

Gráfico 26. Funcionalidad Estacionamiento

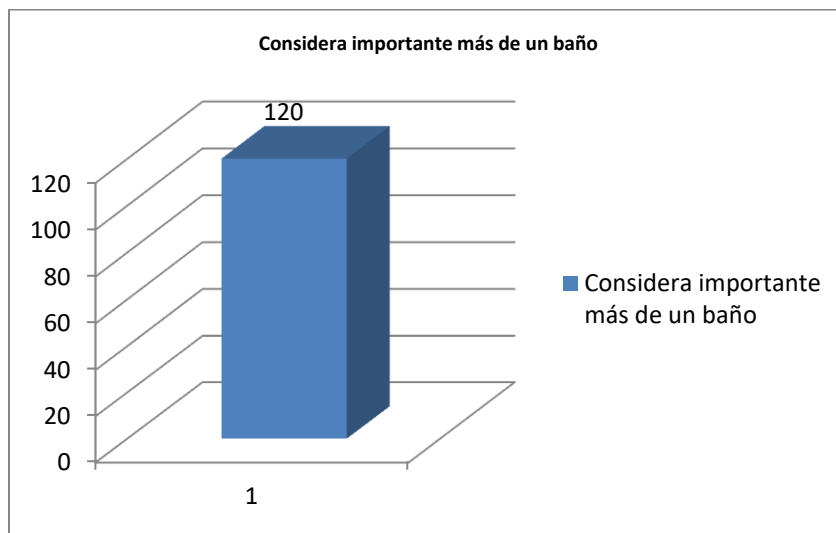


Realizado por el autor

El estacionamiento no es de vital importancia a los ya que todos ellos señalaron del quinto al séptimo lugar (gráfico 26). Sin embargo el hecho que más de la mitad de ellos lo señalaron de quinto y sexto lugar, no en el último lugar, es un aspecto que requiere de atención a la hora construir vivienda de interés social, porque por el sólo hecho de brindarlas con facilidad de adquisición a las personas que lo requieran, eso quiere decir que un futuro pueden acceder a un tipo de transporte propio porque han mejorado su condición de vida.

Es importante en la construcción de este tipo de vivienda que el constructor tenga visión futurista, es decir, que prevea lo que pasará a posteriori.

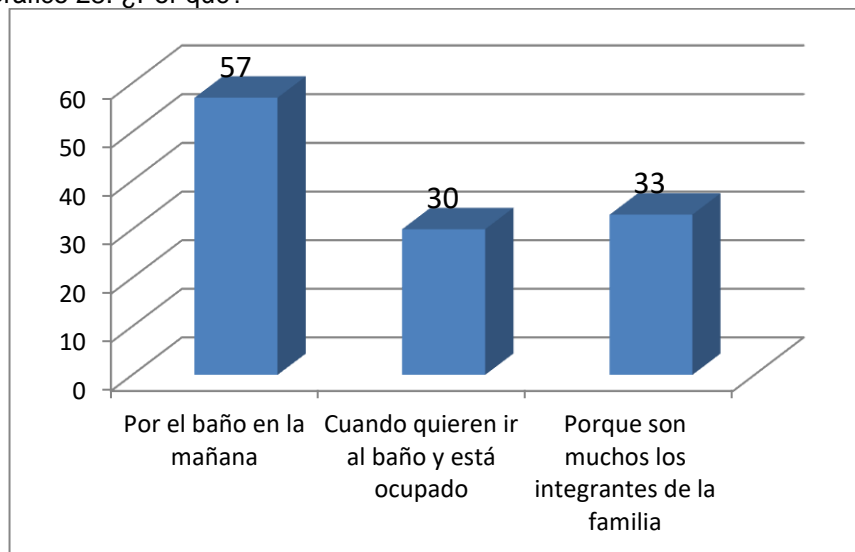
Gráfico 27. Considera importante más de un baño



Realizado por el autor

Aunque las viviendas de interés solo tiene un baño (gráfico 28), esta pregunta es importante porque se puede dejar un espacio para la construcción de un segundo baño a futuro, toda vez que las familias numerosas lo requieren. Como se puede ver en el gráfico 27 todos los encuestados consideran necesario un segundo baño.

Gráfico 28. ¿Por qué?

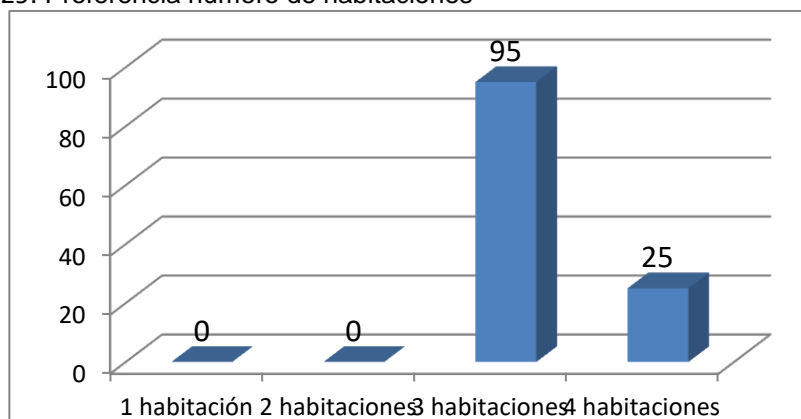


Realizado por el autor

Las explicaciones a por qué es importante otro baño en la vivienda se pueden agrupar en estas tres (gráfico 28): el uso del baño en las mañanas para salir al trabajo y al estudio, cuando existe la necesidad de utilizarlo y está ocupado y porque son muchos los integrantes de familia para un solo baño.

Es un aspecto muy importante de tener en cuenta un espacio para la construcción futura de otro baño, así sea de servicio de inodoro y lavamanos con posibilidad de instalar ducha posteriormente. Es decir, que se pueda instalar progresivamente a medidas de las posibilidades de hacerlo por parte de la familia.

Gráfico 29. Preferencia número de habitaciones

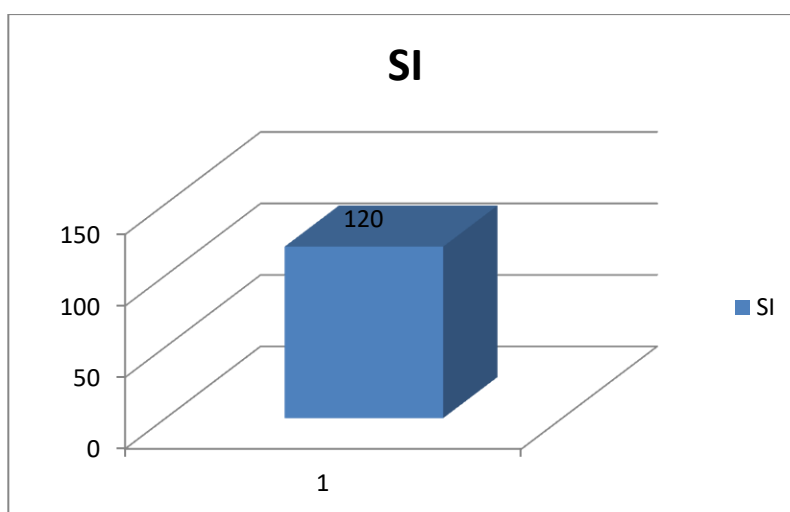


Realizado por el autor

Aunque la preferencia del número de habitaciones de los encuestados es de tres (gráfico 29), las viviendas de interés social son entregadas con dos, de ahí la importancia de patio que se pueda construir otra, toda vez que las familias, en su mayoría, tienen cuatro y más integrantes.

Requisitos para acceder al subsidio de Gobierno

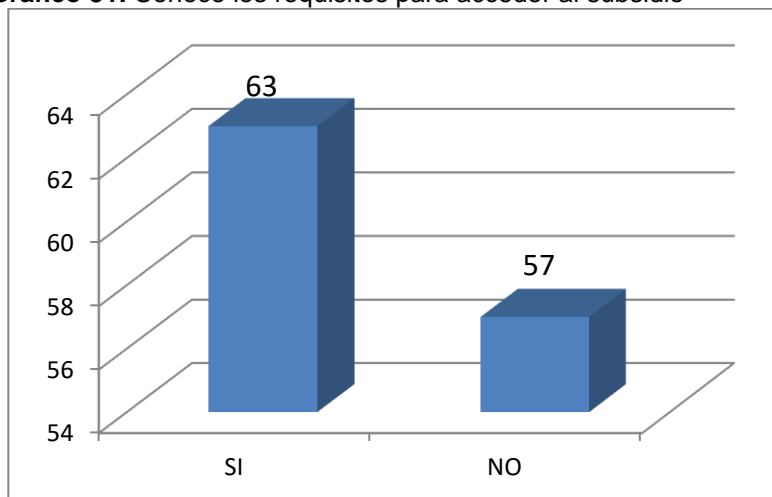
Gráfico 30. Está interesado en un subsidio del Gobierno para acceder a vivienda de interés social



Realizado por el autor

Todas las personas que contestaron la encuesta están interesadas en adquirir vivienda de interés social (gráfico 30), era un requisito para contestarla, puesto que se quiere estudiar sus intereses de prioridades de ubicación, construcción, espacios y funcionalidad.

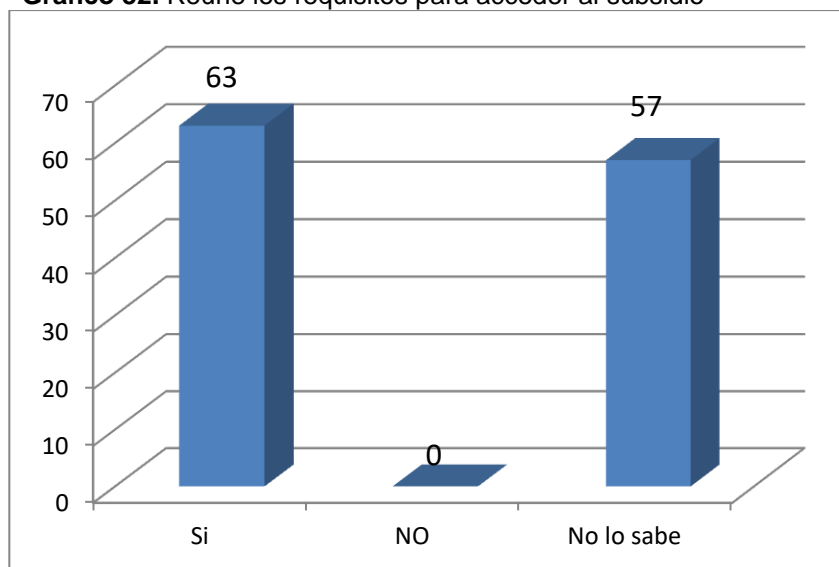
Gráfico 31. Conoce los requisitos para acceder al subsidio



Realizado por el autor

Las personas encuestadas en la Secretaría del hábitat conocen los requisitos para acceder al subsidio del gobierno para la vivienda de interés social, pero las personas que quisieran acceder a este tipo de vivienda no tienen claro esos requisitos (gráfico 31), lo que requiere una mejor divulgación de ellos.

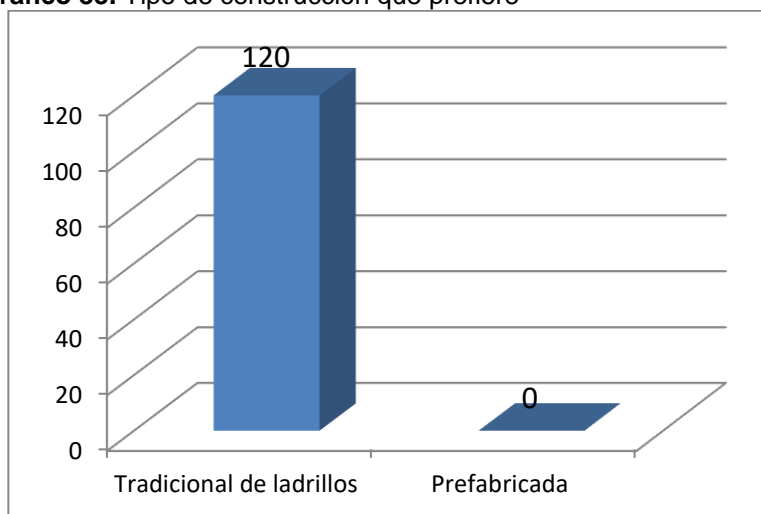
Gráfico 32. Reúne los requisitos para acceder al subsidio



Realizado por el autor

Las personas encuestadas en la Secretaría del hábitat dicen que reúnen los requisitos para acceder al subsidio del gobierno para la vivienda de interés social, pero las personas que quisieran acceder a este tipo de vivienda no saben si los reúnen porque no tienen claro esos requisitos (gráfico 32), lo que requiere una mejor divulgación de ellos.

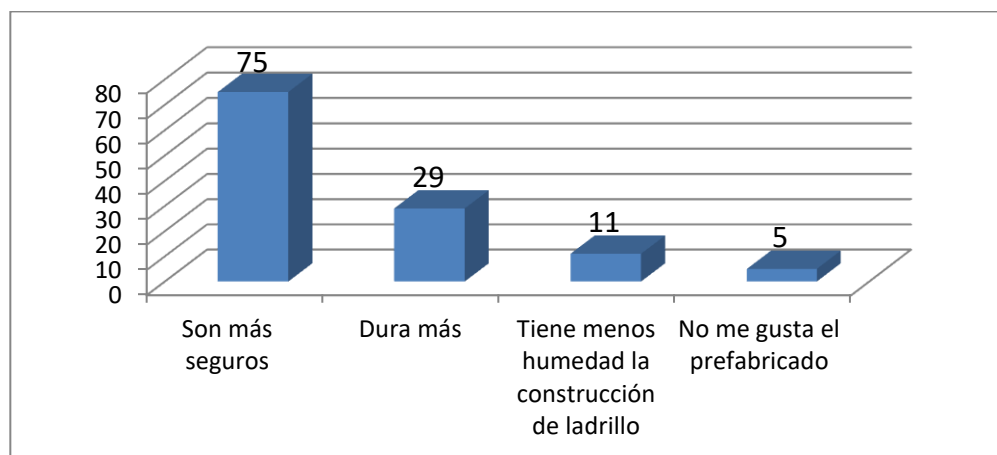
Gráfico 33. Tipo de construcción que prefiere



Realizado por el autor

Todos los encuestados prefieren viviendas construidas con material de ladrillo (gráfico 33).

Gráfico 34. ¿Por qué prefiere ese tipo de vivienda?



Realizado por el autor

Las explicaciones que dan sobre el tipo de construcción de vivienda en ladrillo son: porque es una construcción segura (75), porque son construcciones duradas (29), y los demás porque protegen de la humedad (11) y porque no tienen confianza en la construcción prefabricada (5) (gráfico 34). Esta es una creencia arraigada en la mente de los colombianos que las construcciones que llaman de materiales, que implica ladrillo y cemento son más duradera y segura.

Factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social

Según las respuestas de las encuestas los factores que influyen en la decisión de compra de vivienda de interés social en esta muestra de estudio son Ubicación, funcionalidad y requisitos para acceder al subsidio de Gobierno.

En cuanto a la ubicación de la vivienda el factor que más influye es la cercanía a vías de transporte, seguido de jardines infantiles y colegios para la educación de los hijos, le sigue los supermercados para la adquisición de alimentos y después está la cercanía a un centro de salud. Los demás factores como parques deportivos, biblioteca, centro de la cultura no son prioridades para ellos. Según las normas del Ministerio de Vivienda, ciudad y territorio (2013) los planes de desarrollo definen las condiciones adecuadas de desarrollo de una zona de la ciudad donde se debe tener en cuenta los elementos de espacio público que permitan que los habitantes tengan vías y redes de servicios necesarios, teniendo en cuenta las normas de construcción de viviendas. Es razonable que estos factores sean importantes para las personas que están interesadas en la adquisición de vivienda de interés social, pues las vías de transporte cercanas y adecuadas les permite

desplazase a los lugares de trabajo, aspecto que muchas veces no es tenido en cuenta, ya que muchas viviendas de este tipo son construidas sin tener vías ni transporte adecuado para su desplazamiento.

Los centros educativos cercanos a la vivienda es una prioridad importante, porque facilita la dinámica diaria de la vida familiar, esto ahorra tiempo y dinero para la familia, además esa cercanía de la vivienda al centro escolar es un derecho de los niños, porque así se evita poner en peligro la vida e integridad de ellos.

Los lugares de adquisición de alimentos también es una necesidad que facilita la vida familiar, porque muchas veces se requieren productos de primera necesidad que se compren a diario y que la cercanía a ellos también ahorran tiempo y dinero en transporte.

El centro de salud u hospitales son un factor importante, ocupa el cuarto lugar de prioridad dado que es una necesidad principalmente para quienes tienen niños o algún miembro de la familia es adulto mayor, sin embargo, consideran que no es un factor decisivo a la hora de adquirir vivienda de interés social.

Aunque señalaron que la cercanía al trabajo es un factor importante a la hora de elegir vivienda de interés social, es algo de difícil posibilidad, sin embargo, algunas personas pueden tener ubicado su trabajo cerca a donde desean adquirirla.

En cuanto a la funcionalidad de la vivienda la preferencia es de la adquisición de casa con patio que tiene la posibilidad de ampliación de una habitación y un baño, toda vez que la mayoría de las familias tienen entre cuatro y cinco integrantes. Ellos tienen claro que las viviendas de interés social tienen solo dos

habitaciones y un baño, de ahí el interés, la necesidad y la decisión de optar por la casa que con el tiempo podrán invertir en mejoras que ayudarán a la adquisición de una mejor calidad de vida.

En cuanto a los requisitos de adjudicación de subsidio para vivienda, es el factor más influyente para la adquisición de este tipo de vivienda, puesto que la ayuda del gobierno alivia las cuotas que pagarán, que muchas veces es inferior a un arrendamiento. De esta forma la familia puede mejorar sus condiciones de vida.

5.2 Conclusiones

Los factores que influyen en el proceso de decisión de compra de vivienda de Interés Social en pobladores de Engativá están dirigidos a la suplencia de las necesidades básicas de acuerdo al tamaño del grupo familiar, ya que la mayoría de ellos están conformados por más de 4 integrantes y las familias de tipo tradicional de padre, madre e hijo es solo un tercio de la muestra, mientras que familias con mujeres cabeza de hogar es otro tercio y el tercio restante son otro tipo de familias de padres e hijos, familias extendidas y hermanos solos.

Las personas que han solicitado subsidio para la adquisición de vivienda de interés social conocen claramente los requisitos mientras que los que están interesados pero no han hecho el proceso no saben claramente cuáles son los requisitos, lo cual les impide acceder al subsidio.

La mayoría de los encuestados prefieren una casa porque se puede realizar ampliaciones, ese es un factor importante dado el tamaño de las familias. Aunque las casa de interés social que adjudican son de dos habitaciones, es importante

tener en cuenta que se pueda realizar una habitación más porque la mayoría de las familias son numerosa y con el tiempo podrán hacerlo, ya que a medida que mejora la calidad de vida de las familias pueden hacer el esfuerzo de un ahorro para mejorar las condiciones de su vivienda.

En cuanto a la ubicación de la vivienda con respecto a las necesidades propias de la vida citadina, la mayor importancia que le dan es la cercanía a vías de transporte público para la movilidad a los lugares de trabajo, también es importante la cercanía al colegio y jardín infantil para quienes tienen hijos en edad escolar.

En la cercanía al lugar de trabajo la importancia es representativa del segundo al cuarto lugar, porque aunque es una utopía, porque muchos de ellos trabajan en lugares no muy cercanos, es un aspecto que no puede ser solucionado por los constructores o secretaría de hábitat. Sin embargo, para la calidad de vida de las personas es importante. Es posible que algunos de ellos puedan elegir, de acuerdo a los diferentes proyectos de vivienda de interés social, aplicar para una que tenga relativa cercanía con su lugar de trabajo.

Otro lugar importante para los encuestados es la cercanía al centro de salud, en las prioridades segunda a quinta, puestos que es necesario para la atención de problemas de salud que surjan, la vacunación de los niños y atenciones a personas mayores. De igual forma en caso de urgencias es necesario. Es un aspecto importante que requiere la atención de la Secretaría del Hábitat al momento de elegir proyectos de interés social toda vez que la atención es salud es necesaria en las cercanías de la vivienda.

La cercanía al comercio, tiendas y supermercado también es tenido en cuenta por los entrevistados en menor importancia, pero que se requiere para el ahorro de tiempo y dinero de los habitantes de una unidad de viviendas de estas características. La construcción de este tipo de comercios es importante para las constructoras, puesto que la oferta de locales permite un valor agregado al proyecto y que también atrae a la elección de vivienda de interés social por parte de los adjudicatarios.

Con respecto a la funcionalidad de las viviendas los posibles compradores prefieren en primer lugar la amplitud de las habitaciones toda vez que son familias numerosas, aunque las viviendas que adjudican de interés social son de dos habitaciones, los posibles compradores preferirían de tres habitaciones, lo que sugiere que las viviendas si son casas tengan lugar para la construcción de una habitación más para suplir las necesidades y evitar el hacinamiento.

En segundo lugar en funcionalidad eligen la cocina, puesto que es el lugar donde se preparan y se preservan los alimentos, allí debe haber espacio para los electrodomésticos básicos de estufa y nevera al igual que lavaplatos y espacio para guardar alimentos. En tercer lugar de importancia está el baño que aunque es uno por vivienda, consideran muy importante que este permita la dinámica de uso tanto para la salida de las mañanas y para el uso en general. Es razón por la cual consideran que es importante otro baño que podrán construir en un futuro. De ahí la importancia del espacio para que se logre este propósito de necesidad sentida por la mayoría de ellos.

En cuarto lugar está la funcionalidad de la zona de lavado y secado de ropa, puesto que es una necesidad de toda familia, más cuando seguramente muchos de ellos no tengan una lavadora, pero debe estar el espacio para que en un futuro puedan realizar la instalación de una. Mientras tanto deben poseer un espacio con un lavadero y lugar donde secar la ropa, aspecto propio de vida citadina.

El lugar del estacionamiento es al que menos importancia de funcionalidad le dan, es posible porque no tenga un automóvil o medio de transporte, pero las constructoras deben tener una visión hacia el futuro y tener en cuenta que estas personas que están mejorando su calidad de vida al acceder a viviendas de interés social, algún miembro de la familia podrá adquirir un medio de transporte propio y requiere de un estacionamiento.

Un aspecto de preferencia de los encuestados con respecto a los materiales con que se construyen las viviendas es de ladrillos, no les gusta el prefabricado, porque lo consideran inseguro y menos durable que las viviendas de “materiales” como denominan la vivienda tradicional colombiana de ladrillo y cemento.

El instrumento permitió recoger información sobre los factores que infieren en el momento de adquirir vivienda de interés social. El proceso de la información muestra claramente las preferencias de las personas interesadas en este tipo de vivienda y aún cuando algunas de las aspiraciones de ellos de su vivienda ideal, las constructoras y la secretaría del hábitat deben mirar estos proyectos con sentido futurista, para que las familias que las habiten tengan la posibilidad de hacer las proyecciones que contribuirán a una mejor calidad de vida.

5.3 Proyección

Este estudio permite conocer directamente de las personas las necesidades, intereses y expectativas de las personas que tiene la necesidad de adquirir una vivienda de interés social, para que tanto la Secretaría de Hábitat, Ministerio de Vivienda y los diferentes entes influyentes de la vivienda en el país, como las constructoras, inversionistas oferten este tipo de vivienda en el sector de Engativá, toda vez que las familias por los general son numerosas, otras son extendidas y requieren mejorar sus condiciones de vida.

En concreto de este estudio se percibe que las familias necesitan proyectarse hacia el futuro con la construcción de una habitación y un baño, que les permita mejorar su calidad de vida. La cercanía a las vías de transporte es un requisito indispensable para la movilidad a los lugares de trabajo, además que se debe proyectar en las cercanías de esas viviendas la posibilidad de educación, salud y adquisición de alimentos.

Este estudio sugiere otro que se dirija específicamente a las personas que han adquirido vivienda de interés social, para conocer si la adquisición satisface las expectativas que tenían, como también saber qué aspectos deben conservarse y qué se debe incluir o cambiar para el gobierno nacional organice la reglamentación de futuros proyectos de vivienda de este tipo.

5.4 Recomendaciones

De acuerdo a la reglamentación sobre la composición arquitectónica de las viviendas de interés social, no existen unas normas reglamentadas en el país en los

diferentes entes reguladores o promotores de este tipo de vivienda, los cuales deberían velar y controlar porque las constructoras ofrezcan viviendas que atiendan las necesidades de los ciudadanos potenciales compradores de estos tipos de viviendas.

Las constructoras deben tener unos mínimos de características de la funcionalidad de la vivienda que deben ser exigidas por los responsables de la vivienda en el país que permitan calidad de vida de las familias: habitaciones suficientes o posibilidad de ampliación de la vivienda, dos baños y espacios sociales para la vida familiar dignos.

La ubicación de las viviendas ha sido un aspecto muy importante puesto que este factor con el de los servicios públicos ha influido en el abandono de viviendas de interés social.

El plan de mercado de las constructoras debe tener en cuenta varios factores de análisis del entorno, el equipamiento urbano, vías de acceso, conexiones con la ciudad con el barrio y el sector, los servicios públicos, el plan de ordenamiento territorial y con respecto al suelo: planes de implantación, usos, diferentes afectaciones y valor. De esta forma se podrá realizar la estructuración de proyecto para saber si es viable antes de empezar a diseñarlo y garantizar el éxito del mismo con sentido de proyección social.

Referencias Bibliográficas

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2011). Diagnóstico Localidad de Engativá sector hábitat. Bogotá

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2016). Localidad de Engativa. Bogotá

Ahumada R., Ó. G. (2016). Más oferta hará que precios de vivienda nueva sigan cediendo. Bogotá: El tiempo, 06-02-2016.

Banco de la República. (2015). *Microeconomía*. Subgerencia Cultural. Recuperado el 28-06-2016 de: <http://admin.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/microeconomia>

Clavijo, S., Janna, M. y Muñoz S. (2004). La Vivienda en Colombia: Sus Determinantes Socio-Económicos y Financieros. Recuperado el 16-05-2016 de: <http://www.banrep.gov.co/docum/ftp/borra300.pdf>

Congreso de Colombia. (1997). Ley 388 de 1997. Recuperado el 28-06-2016 de: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>

Congreso de Colombia. (2012). Ley 1537 de 2012. Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones. Bogotá.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2016). Censo de Edificaciones CEED. Bogotá: DANE.

De la Hoz, G. (2016). Fuentes de información para una buena gestión comercial. Fuerza Comercial. Recuperado el 09-06-2017 de: <http://www.fuerzacomercial.es/fuentes-info-gestion-comercial/>

Delgado H., D. J. y Romero A., L. (2013). Satisfacción de las necesidades del cliente en el sector vivienda: el caso del Valle de Toluca. Ingeniería Investigación y Tecnología, XIV (4), 499-509.

El País.com (2013). Denuncian abandono de viviendas financiadas con recursos del Estado en el Valle del Cauca. Lunes, Julio 15, Recuperado el 16-05-2016 de: <http://www.elpais.com.co/elpais/valle/noticias/viviendas-valle-financiadas-con-recursos-estado-encuentran-abandono>

Hofstede, G. (2001). Culture's Consequences: Comparing Values, Behaviors, Institutions and Organizations Across Nations. 2nd Edition, Thousand Oaks CA: Sage Publications, en E. López-Zafra (S. F.). Comportamiento del consumidor: aportaciones de la psicología, *Portada*, Jaén España: Universidad de Jaén. Recuperado el 09-06-2017 de: <http://www.cop.es/infocop/pdf/1775.pdf>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2013). El decreto 1432 del 5 de julio de 2013. Bogotá: República de Colombia.

Pérez, P. (2015). Hay que desmercantilizar la vivienda para satisfacer las necesidades básicas. Bogotá: Agencia de noticias Universidad Nacional de Colombia. Recuperado el 15-03-2016 de:

<http://agenciadenoticias.unal.edu.co/detalle/article/hay-que-desmercantilizar-la-vivienda-para-satisfacer-necesidades-basicas.html>

Quintanilla P., I. (2010). Motivaciones del consumidor y crisis económicas. *Revista electrónica de Motivación y Emoción*, 13 (35-36), 40-61.

Rivas, V. (2011). Aspectos a considerar para elegir una vivienda. Recuperado el 27-06-2016 de:
<http://www.portalinmobiliario.com/diario/noticia.asp?NoticialD=15962>

Romero J., V. (2016). Intervienen el proyecto San Miguel Arcángel. *El Tiempo* 12 octubre. Recuperado el 09-09-2016 de:
<http://www.eltiempo.com/colombia/boyaca-7-dias/intervencion-en-proyecto-san-miguel-arcangel/16725094>

Sánchez, K. (2013). ¿Qué es una Vivienda de Interés Social? Recuperado el 16-08-2016 de: <http://viviendaproductiva7.blogspot.com.co/>

Simon, Herbert A. (1972). Theories of Bounded Rationality. En: McGuire, C.B. and Roy Redner (eds.). *Decisions and Organization*. NY: North-Holland Publishing Co., pp. 161-176, en O. Guedez C. (2014). Herbert Simon: racionalidad limitada y mercados financieros eficientes. *Odeon*, 8, 135-152.

Anexo 1 Tabulación de la encuesta

Encuesta

Objetivo: Conocer Factores que influyen en el proceso de decisión de compra de vivienda de Interés Social.

Instrucciones: Lea las siguientes preguntas y responda la respuesta que más lo represente de acuerdo a sus preferencias, necesidades e intereses con respecto a la adquisición de vivienda de interés social. La información que usted suministre no revelará su identidad.

Datos Generales

Localidad donde vive _____

Engativá 120

Barrio: _____

Minuto de Dios 23

Bonanza 8

Morisco 6

Quirigua 7

Alamos 3

Villa Gladys 5

La Esperanza 8

Bachue 6

Santa Rosita 14

La Ganja 22

Santa María Del Lago 18

Sexo: femenino (72) Masculino (48)

Edad:

26-30 6

31- 35 25

36 -40 32

41 – 45 42

46 – 50 10

Más de 51 5

Número de personas de su composición familiar _____

3 21

4 45

5 33

6 17

7 4

Grupo familiar

Padre, madre e hijos (42)

Padre e hijos (5)

Madre e hijos (42)

Padre, madre, hijos y otros familiares (22)

Hermanos (9)

Otra () ¿Quiénes? _____

Ha realizado solicitud para la adquisición de vivienda de interés social

Si (63) No (57)

Está en curso su solicitud para la adquisición de vivienda de interés social

Si (59) No (61)

Tipo de vivienda de interés social prefiere

Casa (87) Apartamento (33)

¿Por qué? _____

La casa incluye el terreno 20

En casa no se tiene menos problemas con vecinos 10

El apartamento es más seguro para evitar robos 8

Porque las casas se pueden ampliar 57

Los apartamentos son más económicos 25

Ubicación de la vivienda

Señale la prioridad de ubicación de la vivienda con respecto a otros lugares de necesidad e interés de su familia escribiendo en el paréntesis el número de 1 a 10 dando mayor importancia de acuerdo a sus necesidades familiares siendo 1 el de mayor importancia y 10 el de menor importancia

Cercanía a vías de transporte público (1- 86) (2-31) (3-3)

Cercanía a jardín infantil (1- 16) (2 – 2) (3-11) (9-4) (10-62)

Cercanía a colegio (1-15) (2-18) (3-55) (4-17) (6-4) (9-11)

Cercanía a lugar de trabajo (2-15) (3-21) (4-22) (6-36) (7-23) (8-3)

Cercanía a parque recreativo y deportivo(5-1) (6-23) (7-59) (8-33) (10-4)

Cercanía a comercio	(5-36) (6-24) (732) (8-37)
Cercanía a Centro de Salud	(2-30) (3-32) (4-36) (5-22)
Cercanía a Supermercado	(4-37) (5-53) (6-22) (9-8)
Cercanía a Biblioteca	(4-8) (6-11) (7-4) (8-43) (9-31) (10-23)
Cercanía a Casa de cultura	(5-8) (7-11) (8-4) (9-66) (10-31)

Funcionalidad de la vivienda

Con respecto a los espacios de las viviendas escriba en el paréntesis el número dando mayor importancia en amplitud, siendo 1 el de mayor importancia y 7 el de menor importancia:

Habitaciones	(1- 76) (2- 44)
Cocina	(1-43) (2-40) (3-37)
Baño	(1-1) (2-36) (3-82) (4-1)
Pasillos	(5-5) (6- 39) (7- 80)
Sala comedor	(4-44) (5-56) (6-19) (7-1)
Patio o zona de lavado y secado de ropa	(3-1) (44-75) (5-43) (6- 1)
Estacionamiento	(5-20) (6-61) (7-39)
Considera importante más de un baño	Si (120) No () ¿Por qué?

Por el baño en la mañana (57)

Cuando quieren ir al baño y está ocupado (30)

Porque son muchos los integrantes de la familia (33)

De acuerdo a composición familiar la vivienda de interés social debería tener

1 habitación ()

2 habitaciones ()

3 habitaciones (95)

4 habitaciones (25)

Requisitos para acceder al subsidio de Gobierno

Está interesado en un subsidio del Gobierno para acceder a vivienda de interés social
Si (120) No ()

Conoce los requisitos para acceder al subsidio Si (63) No (57)

Reúne los requisitos para acceder al subsidio Si (63) No () No lo sabe (57)

Tipo de construcción que prefiere

Tradicional de ladrillos (120)

Prefabricada ()

¿Por qué?

Son más seguros 75

Dura más 29

Tiene menos humedad 11

No me gusta el prefabricado 5